

**Betydningen av selgers tilbakeholdte eller uriktige  
opplysninger om forskriftsmangler ved  
hevningsvurderingen etter avhendingsloven**

Kandidatnummer: 562

Leveringsfrist: 25.04.2009

Til sammen 15.664 ord

20.07.2009

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>1.1</b>	<b>Tema</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Avhendingsloven</b>	<b>2</b>
1.2.1	Lovens bakgrunn	2
1.2.2	Anvendelse	3
1.2.3	Forholdet til annen kontraktsrett	4
1.2.4	Ufravikelighet	5
<b>1.3</b>	<b>Tolkning og metode</b>	<b>6</b>
<b>1.4</b>	<b>Avgrensinger</b>	<b>8</b>
<b>1.5</b>	<b>Den videre fremstilling</b>	<b>9</b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>MANGLER</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b>2.1</b>	<b>Kjøper ”kjente eller måtte kjenne til” etter § 3-10</b>	<b>9</b>
<b>2.2</b>	<b>Hovedregelen for mangler § 3-1</b>	<b>10</b>
<b>2.3</b>	<b>Forskriftsmangler i § 3-2 annet ledd</b>	<b>12</b>
<b>2.4</b>	<b>Eiendom solgt ”som den er”</b>	<b>17</b>
<b>2.5</b>	<b>Betydningen av § 3-9 i forhold til forskriftsmangler</b>	<b>18</b>
<b>2.6</b>	<b>Tilbakeholdte opplysninger § 3-7 og uriktige opplysninger § 3-8</b>	<b>19</b>
2.6.1	Forholdet mellom § 3-7 og § 3-8 og forskriftsmangler	19
2.6.2	Forholdet mellom tilbakeholdte opplysninger etter § 3-7 og uriktige opplysninger etter § 3-8	21
2.6.3	Manglende opplysning etter § 3-7	22
2.6.4	Kunnskapskravet i § 3-7 ”kjente eller måtte kjenne til”	26
2.6.5	”Uriktige opplysninger” etter § 3-8	28
2.6.6	Innvirkningskravet i § 3-7 og § 3-8	30
2.6.7	Opplysningene er i tide rettet på en tydelig måte, jf. § 3-8 annet ledd	32
2.6.8	Identifikasjon	33

<b><u>3</u></b>	<b><u>SELGERS TILBAKEHOLDTE ELLER URIKTIGE OPPLYSNINGER VED KJØPERS HEVINGSKRAV PÅ GRUNN AV FORSKRIFTSMANGLER</u></b>	<b><u>34</u></b>
<b>3.1</b>	<b>Kjøpers hevningsrett, jf. § 4-13</b>	<b>34</b>
<b>3.2</b>	<b>Momentene i helhetsvurderingen</b>	<b>36</b>
3.2.1	Det objektive avviket - forskriftsmangelens karakter og omfang	37
3.2.2	Usikkerheten mangelen skaper om eiendommen	39
3.2.3	Utbedringsmulighet	40
3.2.4	Ulempen for kjøper	41
3.2.5	Prisavslag som alternativ til heving	42
3.2.6	Virkningen hevingen vil få for selger	44
3.2.7	Tidsmomentet	44
3.2.8	Graden av skyld	45
3.2.9	Tilbakeholdte opplysninger, jf. § 3-7	46
3.2.10	Uriktige opplysninger, jf. § 3-8	49
3.2.11	Betydningen av tilbakeholdte og uriktige opplysninger	50
<b><u>4</u></b>	<b><u>OPPSUMMERING</u></b>	<b><u>51</u></b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>LITTERATURLISTE</u></b>	<b><u>52</u></b>

# **1 Innledning**

## **1.1 Tema**

Oppgavens tema er betydningen av selgers tilbakeholdte og uriktige opplysninger ved kjøpers hevingskrav ved forskriftsmangler, etter avhendingsloven (avhl.) av 3. juli 1992 nr. 93.

Kjøperens hevingsrett som følge av mangler reguleres av avhendingsloven § 4-13 første ledd. Vilkåret for om heving er til stede er ”dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot”. Dersom vilkåret er oppfylt, gir det kjøperen grunn til å si seg løst fra kontrakten. Avgjørelsen tas etter en sammensatt helhetsvurdering hvor både objektive og subjektive omstendigheter spiller inn. Forskriftsmangler vil ofte være en av flere mangler som påberopes som hevningsgrunn. Den sentrale problemstillingen i denne oppgaven vil være betydningen av selgers tilbakeholdte og uriktige opplysninger ved forskriftsmanglene.

Forskriftsmangler etter § 3-2 annet ledd legger opp til en objektiv vurdering om eiendommen er i samsvar med gjeldende offentligrettslige krav. Det kan foreligge mangel etter § 3-2 annet ledd selv om selgeren ikke kjente eller burde kjenne til hvilke offentligrettslige krav som gjaldt da eiendommen ble avhendet.

Avhendingsloven § 3-7 slår fast at hvis kjøper ikke har fått opplysning om omstendigheter som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, utgjør dette en mangel etter bestemmelsen. Uriktige opplysninger i § 3-8 er en objektiv regel. Det kan foreligge mangel etter § 3-8 selv om selgeren ikke kan klandres for å ha gitt uriktig opplysning.

Det er et paradoks at da avhendingsloven ble vedtatt (1992) var det få saker for domstolene som gjaldt mangler ved fast eiendom. Et av lovens hovedformål var å skape klarere regler og hindre rettstvister. Etter at avhendingsloven trådte i kraft, har flere saker vært oppe for domstolene. Mange kjøpere har fått medhold i heving på grunn av at det foreligger et vesentlig avtalebrudd.<sup>1</sup>

I Høyesterett foreligger det ikke så langt avgjørelser om heving i Høyesterett på grunn av forskriftsmangler. På lagmannsrettsnivå er det i flere tilfelle gitt medhold i heving på grunn av forskriftsmangler. Særlig gjelder dette forskriftsmangler sammen med andre type mangler. Analysen i denne oppgaven grunner seg derfor på lagmannsretten sin vurdering av hvilken betydning opplysningssvikten får i hevingsspørsmålet.

## 1.2 Avhendingsloven

### 1.2.1 Lovens bakgrunn

Lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eignedom trådte i kraft 1. januar 1993, jf. Kgl.res av 18. september 1992. Loven kodifiserer langt på vei tidligere ulovfestet rett, jf. Rt-1998-1510. Selv om saksforholdet i dommen var eldre enn avhendingsloven, uttaler Høyesterett: ”Det bør ses hen til enkelte av avhendingslovas bestemmelser, som langt på vei lovfester alminnelige rettsgrunnsetninger vedrørende slikt mislighold.”

I arbeidet med avhendingsloven vurderte departementet muligheten av å utvide virkeområdet for kjøpsloven til også å gjelde avhending av fast eiendom.<sup>2</sup> Dette ble forkastet, men proposisjonen viser i stor utstrekning til kjøpsloven og forarbeidene til denne.

---

<sup>1</sup> Ristvedt, Per M.: ”Høyesterett og avhendingsloven – kommentar til Trygve Bergsåkers artikkel i Juristkontakt nr. 7/03”, s. 35, *Juristkontakt*, nr. 9/2003.

<sup>2</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 18-19.

### 1.2.2 Anvendelse

Lovens anvendelsesområde er regulert i § 1-1, som bestemmer hvilke former for avhendelse og hvilke typer objekter som omfattes av loven. § 1-1 første ledd omfatter avhendingsformene frivillig salg, bytte og gave.

Salg karakteriserer normalt at avhenderen får vederlag i penger. Men loven kommer også til anvendelse når vederlaget helt eller delvis gjøres opp med noe annet enn penger, for eksempel en pantobligasjon i eiendommen eller en annen type fordring. Erverv av fast eiendom ved arv faller utenfor loven. Når avdødes eiendom selges av dødsboet, står vi overfor et vanlig salg, og loven gjelder fullt ut. Tvangssalg faller også utenfor loven. Et videresalg fra den som har kjøpt en fast eiendom på tvangssalg, omfattes imidlertid av loven. Også salg av fast eiendom fra et konkursbo omfattes av loven.

Bytte foreligger hvis vederlaget helt eller delvis gjøres opp med noe annet enn penger. Lovens anvendelse på bytte er noe utdypet i § 1-1 fjerde ledd. Det kan synes som at loven forutsetter kun bytte av en fast eiendom mot en annen fast eiendom reguleres i loven.<sup>3</sup>

Også avhendelse av fast eiendom som gave omfattes delvis av loven. For gave gjelder imidlertid bare de bestemmelsene som nevnes i § 1-1 femte ledd. Siden bare noen få av lovens regler kommer til anvendelse ved gave, mens hele loven gjelder ved salg, kan det oppstå uklarhet om lovens anvendelse ved gavesalg. For at det skal foreligge gavehensikt hos avhenderen, må den lave prisen skyldes et ønske om å berike erververen av eiendommen.

Det følger av lovens § 1-1 første ledd at i tillegg til avhending av fast eiendom, gjelder loven både avhending av sameiepart i fast eiendom, eierleiligheter og tomtefesterett. Også ”grunn” er omfattet etter § 1-1 annet punktum. Ifølge forarbeidene<sup>4</sup> er ”grunn” også ment å

---

<sup>3</sup> Trygve Bersåker, *Kjøp av fast eiendom*, 4. utgave, Oslo 2003, s. 39.

<sup>4</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 61.

være rom i grunnen, som for eksempel haller eller tunneller sprengt ut i fjell. Det følger av § 1-1 a, at borettslagsleiligheter er omfattet, mens kjøp av aksje- og obligasjonsleiligheter faller utenfor. Det kan likevel i slike tilfeller være riktig å anvende avhendingslovens bestemmelser analogisk, jf. Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 24 og Rt. 1999 s. 408 "Garasjedommen". Utenfor loven faller også oppføring av bolig, som reguleres av bustadoppføringslova, jf. § 1-1 annet ledd.

### 1.2.3 Forholdet til annen kontraktsrett

Avhendingsloven tilhører en "familie" nyere kontraktslover som i hovedsak bygger på samme grunnmodell. Kjøpsloven av 1988 var den første av disse lovene og bygger hovedsak på FN-konvensjonen fra 1980 om internasjonale løsørekjøp (CISG)<sup>5</sup>. Håndverkertjenesteloven av 1989, bustadoppføringsloven av 1997, tomtefesteloven av 1996 og forbrukerkjøpsloven av 2002 tilhører alle denne "familien". De nye kontraktslovene grenser opp mot hverandre på flere punkter, og grensedragningen er i noen grad berørt i forarbeidene<sup>6</sup> til avhendingsloven § 1-1.

At kontraktslovene er bygget på samme grunnmodell, medfører både fordeler og ulemper. Fordelen er at reglene om flere kontraktstyper kan ses i sammenheng, og at de ligner hverandre. Dette gjør at de blir lettere å følge, og man kjenner seg igjen fra område til område. Avklaringer gjennom rettspraksis får også større overføringsverdi hvis reglene er noenlunde like.

Ulempene kan være at lovene er bestemt for forskjellige livsområder og at forsøket på å samordne lovene bare er delvis vellykket. Bergsåker<sup>7</sup> er av dem som er kritisk til samordningen, han hevder at en rekke bestemmelser i avhendingsloven, som er overført fra kjøpsloven, egner seg dårlig til bruk ved salg av fast eiendom. Han hevder at

---

<sup>5</sup> CISG – FN-konvensjon 11. april 1980 om internasjonale løsørekjøp.

<sup>6</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 61-65.

<sup>7</sup> Trygve Bergsåker (2003), s. 15.

lovgivningsarbeidet bærer preg av et ukritisk ønske om symmetri med kjøpslovens regler, uten at særegenhetene ved kjøp og salg av fast eiendom har vært tilstrekkelig vurdert.

#### 1.2.4 Ufravikelighet

Avhendingsloven fastslår i § 1-2 første ledd at loven kan fravikes ved avtale. Ved avhending av fast eiendom vil det nesten være utenkelig at det ikke vil bli satt opp en avtale som supplerer, og kanskje også avviker, det som følger av loven.<sup>8</sup> Adgangen til å fravike loven er begrenset ved forbrukerkjøp. Forbrukerkjøp er kjøp av eiendom som i hovedsak er ment til personlig bruk for kjøperen med familie, husstand eller omgangskrets, jf. § 1-2 tredje ledd. Grensen trekkes mellom hva som er forbrukerkjøp og kjøp som ledd i næringsvirksomhet. I LH-1995-588 Hålogaland ble kjøp av et gårdsbruk/småbruk på ca. 100 dekar ansett som forbrukerkjøp. Lagmannsretten la vekt på at formålet med kjøpet var å ha et sted å bo, og at familiens inntekt i ubetydelig grad var knyttet til eiendommen. Hvis den nye boligen benyttes både til boligformål og i næring, må en se hvilket formål som er det vesentlige. Ved vurderingen legges det større vekt på verdiene enn arealet.<sup>9</sup>

Det følger av § 1-2 annet ledd at loven langt på vei er ufravikelig, til beskyttelse av kjøper i forbrukerkjøp. At lovens regler ikke kan fravikes, innebærer at de gjelder selv om kjøpekontrakten inneholder avvikende bestemmelser. Hvis kjøper og selger er enige om å gjennomføre handelen på andre vilkår enn lovens vilkår, har verken offentlig myndigheter, domstoler eller noen andre rett til å legg seg bort i dette. Men en slik avtale er ikke juridisk bindende for kjøperen. Selv om han med åpne øyne, og med kjennskap til lovens regler og dens ufravikelighet, har undertegnet på kontraktsvilkår som fraviker loven til hans skade, kan han senere gå tilbake på dette, og kreve lovens vilkår lagt til grunn for handelen.<sup>10</sup>

Partene kan fritt avtale konsekvenser av et aktuelt kontraktsbrudd. En avtale om mangler som allerede er, eller hevdes å være, oppdaget, er bindende for forbrukerkjøperen selv om

---

<sup>8</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 65.

<sup>9</sup> NOU 1992: 9, s. 58.

<sup>10</sup> Trygve Bergsåker (2003), s. 72.



avtalen gir ham færre rettigheter enn han har krav på etter loven. Men et forlik som går ut på at kjøperen også fraskriver seg rett til fremtidige reklamasjoner over nye feil og mangler som eventuelt blir oppdaget senere, vil ikke være bindende for forbrukerkjøperen.<sup>11</sup> Dette gjelder selv om forliket er ledd i en avtale om en foreliggende tvist.

Ved fravikelser til kjøperens gunst, oppstiller § 1-2 ingen begrensninger. Partene kan fritt avtale at ethvert avvik fra avtalen skal utgjøre en mangel. Partene kan også bestemme at for eksempel lengste frist for reklamasjon skal være 10 år i stedet for 5 år, jf. § 4-19 annet ledd.

Utenfor forbrukerkjøp kan partene avtale fritt.

### 1.3 Tolkning og metode

Med metode menes innholdet av gjeldende rett, som er av rettsdogmatisk karakter. Den juridiske metode benyttes i denne sammenheng slik denne er fremstilt av Eckhoff.<sup>12</sup> Det er først og fremst domstolenes metode og da Høyesterett rettskildebruk det siktes til.

Utgangspunkt for tolkingen vil være hva partene har avtalt. Hva som ”følger av avtala”, er det særlig lagt vekt på det som er direkte sagt skriftlig eller muntlig mellom partene. Men også mer indirekte omstendigheter kan spille inn. Avtaletolkningen blir slik sett i vid forstand.<sup>13</sup> Når det ikke kan leses ut av avtalen, vil bestemmelsene i avhendingsloven komme inn og utfylle avtalen.

Grunnloven § 97 bestemmer at nye lover ikke kan gis tilbakevirkende kraft. Dette vil ha betydning for hva som regnes for forskriftsmangel ved avtaletidspunktet. Avviket må måles etter byggeskikken eller byggeforskriftene da huset ble bygget. At det senere er kommet nye lover eller forskrifter, kan ikke gjøres gjeldende som grunnlag for forskriftsmangler.

---

<sup>11</sup> Trygve Bergsåker (2003), s. 72-73.

<sup>12</sup> Torstein Eckhoff, *Rettskildelære*, 5. utgave ved Jan E. Helgesen, Oslo 2001.

<sup>13</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991), s. 78.

Avhendingslovens bestemmelser skal tolkes som annen lovgivning, og det er den naturlige språklige forståelsen av ordlyden som er utgangspunktet, som igjen må ses i lys av andre relevante rettskildefaktorer.

Forarbeidene til loven omhandler blant annet hvorfor det var ønskelig å lovregulere avhending av fast eiendom. De sier noe om den tidligere rettstilstanden og formålet med loven. Forarbeidene klargjør også meningen med de enkelte bestemmelser og hvordan de skal forstås. Vekten avhenger av hvilke andre rettskildefaktorer det finnes på området, hva slags uttalelse det dreier seg om og hvor klar denne er. Siden lovgiver bevisst valgte å legge avhendingsloven så nært opp til kjøpslovens bestemmelser, vil også forarbeidene til kjøpsloven ha betydning ved tolkningen.

Hvilket formål en lov har fremgår blant annet av en egen formålsbestemmelse. Hvor loven ikke har noen slik bestemmelse, vil formålsbetraktninger være relevante. Avhendingsloven har ikke en egen bestemmelse om formålet, men sivillovbokutvalget<sup>14</sup> har uttalt at på grunn av at avhending av fast eiendom er en svært viktig disposisjon, er det viktig at bestemmelsene er særlig klare og oversiktlige. Ofte er avtalen inngått mellom nære slektninger, og hvis man gjennom å lovfeste reglene kan hindre at det oppstår tvister, vil mye være vunnet. Høyesterett har i ”Bukkeboddommen”<sup>15</sup> og i ”Baderomsdommen”<sup>16</sup> uttalt at en ved tolkningen bør søke å finne frem til løsninger som hindrer rettstvister.

Rettspraksis vil i stor grad ha betydning for tolkningen. Høyesteretts praksis viser ingen relevante avgjørelser om heving på grunn av forskriftsmangler. Uttalelser fra Høyesterett er benyttet så fremt de anses å ha relevans for oppgaven. Selv om underrettspraksis klart har mindre vekt enn Høyesteretts avgjørelser, vil flere lagmannsrettsavgjørelser, som går i

---

<sup>14</sup> NOU 1979: 48, s. 23.

<sup>15</sup> Rt-2002-1425, s. 1430.

<sup>16</sup> Rt-2005-1281, avsnitt 52.

samme retning og som også støttes av andre faktorer, ha større vekt enn der det kun foreligger en lagmannsrettsavgjørelse om løsningen av en problemstilling.

Vedtagelsen av avhendingsloven innebar, som nevnt, kodifisering av tidligere ulovfestet rett. Eldre rettspraksis vil derfor ha betydning ved tolkning av avhendingsloven. Dette gjelder både ved forståelsen av bakgrunnen for de enkelte lovbestemmelsene og for å løse konkrete rettsspørsmål. Ved anvendelse av eldre praksis må en ta høyde for at det har skjedd en rettsutvikling i retning av et sterkere forbrukervern.<sup>17</sup>

Juridisk teori om temaet kan nevnes Trygve Bergsåker "Kjøp av fast eiendom", Harald Benestad Anderssen "Avhendingsloven med kommentarer", Kåre Lilleholt "Avtale om ny bustad", Kai Krüger "Norsk kjøpsrett" og Viggo Hagstrøm "Obligasjonsrett". I tillegg er det skrevet en rekke artikler av forskjellige forfattere. Som rettskildefaktor har juridisk teori mindre vekt enn andre rettskildefaktorer. Praksis viser imidlertid at det ofte henvises til juridisk litteratur, og det er åpenbart at den tillegges en viss vekt.

Reelle hensyn vil kunne være en relevant rettskildefaktor hvis to faktorer trekker i motsatt retning. Med "reelle hensyn" menes om den generelle regel man kommer frem til er innholdsmessig og rettsteknisk god. Om det resultat man kommer frem til i den enkelte sak er godt og rimelig, vil da ofte være utslagsgivende, ifølge Eckhoff.<sup>18</sup>

#### 1.4 Avgrensinger

I oppgaven er det avgrenset mot avhending av fast eiendom som ikke er et forbrukerkjøp, og når avhending skjer ved bytte og gave. Det avgrenses videre mot de øvrige mangelsbeføyelsene i § 4-1, som kjøper kan gjøre krav på. Oppgaven går heller ikke inn på hvorvidt vilkårene for reklamasjon er oppfylt etter § 4-19 og § 4-13 annet ledd.

---

<sup>17</sup> Harald Benestad Anderssen, *Avhendingsloven med kommentarer*, Oslo 2008, s. 21.

<sup>18</sup> Torstein Eckhoff (2001), s. 357.

## 1.5 Den videre fremstilling

Del 2 tar for seg mangler etter lovens kapittel 3, med hovedvekt på forskriftsmangler i § 3-2 annet ledd. Betydningen av at eiendommen er solgt ”som den er” og betydningen av tilbakeholdt opplysninger i § 3-7 og uriktige opplysninger i § 3-8, samt hvem som blir identifisert med selger, er også behandlet i del 2.

Del 3 behandler hevingsspørsmålet og betydningen av selgers opplysningsplikt ved forskriftsmangler. Lagmannsrettsdommer vil som nevnt stå sentralt i vurderingen.

I del 4 er det gitt en oppsummering.

## 2 Mangler

Avtalen mellom partene vil være avgjørende for hva som regnes som mangel, jf . § 3-1. Loven angir ikke uttømmende hva som skal regnes som mangel, men gir visse sentrale prinsipper for hva som kan kreves av eiendommen. Bevisbyrden for at det foreligger et kontraktsbrudd fra selgers side, og således for at det foreligger mangel, påhviler som hovedregel kjøper.

### 2.1 Kjøper ”kjente eller måtte kjenne til” etter § 3-10

Ifølge § 3-10 første ledd heter det at kjøperen ikke kan gjøre gjeldende som mangler noe han kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kunnskapskravet i § 3-10 er det samme som ”kjente eller måtte kjenne til” i § 3-7. Bestemmelsen er ufravikelig ved forbrukerkjøp, jf. § 1-2 annet ledd.

§ 3-10 første ledd samsvarer med kjøpsloven § 20 første ledd. I forarbeidene til kjøpsloven § 20 første ledd<sup>19</sup> heter det: ”Første ledd har ingen direkte parallell til de gjeldende

---

<sup>19</sup> Ot.prp.nr.80 (1986-1987), s. 62-63.

kjøpslover, men svarer til FN-konvensjonen art. 35 (3). Bestemmelsen innebærer at kjøperen ikke kan gjøre mangelkrav gjeldende på grunn av omstendigheter som han kjente til ved kjøpet. Dersom kjøperen med åpne øyne inngår avtalen etter å ha blitt gjort oppmerksom på en bestemt egenskap, kan han altså ikke seinere gjøre gjeldende at denne egenskapen er en mangel.” Det forutsettes at kjøperen ikke bare var kjent med forholdet, men at han også forsto dets betydning som mangel. Hvis kjøperen ikke hadde nødvendig sakkyndighet til å forstå betydningen av en egenskap selgeren gjorde oppmerksom på, kan kjøperen under alle omstendigheter gjøre et eventuelt mangelkrav gjeldende. Dette vil trolig spesielt være tilfelle i forbrukerkjøp.

§ 3-10 annet ledd regulerer virkningen av manglende eller mangelfull befarings eller annen forundersøkelse fra kjøpers side. Det er et samspill mellom bestemmelsen og selgers informasjonsplikt i § 3-7 og § 3-8. Kjøpers undersøkelsesplikt øker jo større grunn til uro selgers opplysninger gir om eiendommen. Det er også et samspill med § 3-9 annet punktum ved at kjøpers undersøkelser influerer på vesentlighetsterskelen.<sup>20</sup> Hovedregelen etter første punktum er at dersom kjøper har undersøkt eiendommen før kjøpet, kan han ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde ha oppdaget ved undersøkelsen. Det samme gjelder dersom han uten rimelig grunn har latt være å etterkomme selgers oppfordring om undersøkelse.

I § 3-10 tredje ledd bestemmes det at reglene i § 3-10 første og annet ledd ikke gjør noen innskrenkning i selgerens opplysningsplikt etter § 3-7. Selgers opplysningsplikt går altså foran kjøpers undersøkelsesplikt.

## 2.2 Hovedregelen for mangler § 3-1

Ifølge § 3-1 første ledd har eiendommen mangel dersom den ikke er i samsvar med de krav til ”kvalitet, utrusting og anna” som følger avtalen. Det avgjørende er hva som er avtalt mellom partene. Første ledd definerer hva som er mangel. Bestemmelsen må ses i sammenheng med annet og tredje ledd, som gir regler for tidspunktet når det foreligger

---

<sup>20</sup> Harald Benestad Anderssen (2008), s. 206.

mangel. § 3-1 er den sentrale mangelsbestemmelsen når eiendommen ikke er solgt med ansvarsfraskrivelsesklausulen ”som den er”. Hvis det ikke kan utledes av avtalen hva som gjelder mellom partene, vil lovens øvrige regler utfylle avtalen.<sup>21</sup>

Ved vurderingen av hva som ”følgjer av avtala”, er dette særlig det som er direkte sagt i skriftlig eller muntlig avtale, men ifølge forarbeidene<sup>22</sup> inngår også ikke-uttalte forutsetninger mellom partene. Andre mer indirekte omstendigheter kan også spille inn. Det objektive avviket mellom det som er avtalt og det kjøper kunne forvente, utgjør en mangel.

Av § 3-1 annet ledd følger det at tidspunktet for risikoens overgang er avgjørende for bedømmelsen av mangels spørsmålet. For tilbakeholdte og uriktige opplysninger i § 3-7 og § 3-8 vil tidspunktet for inngåelse av avtalen være avgjørende, jf. innvirkningskravet i bestemmelsenes annet ledd. Risikoens overgang er etter § 2-4 annet ledd som hovedregel knyttet til kjøperens overtakelse av den faktiske bruken av eiendommen. En skjult mangel er en relevant mangel som foreligger ved bruksovertakelsen, men som først blir kjent for kjøperen på et senere tidspunkt, jf. § 3-1 annet ledd siste punktum.

Det hender at en skjult mangel som foreligger ved bruksovertakelsen, utvikler seg til et større omfang før den oppdages av kjøperen. Selgeren svarer i så fall for mangelens endelige omfang, jf. § 3-1 tredje ledd. I Rt-1998-1510 gjaldt spørsmålet om kjøperens hevningsrett som følge av mangel i form av ekte hussopp. Angrepet av hussopp var i gang ved overtakelsen i 1988 og utviklet seg frem til 1994, da det ble oppdaget og reklamasjon fant sted. Ved vurderingen av hevningsretten var det mangelens omfang i 1994 som var avgjørende, og ikke omfanget ved overtakelsen i 1988.

Hva som er avtalt, vil ofte være usikkert og gjenstand for uenighet mellom selger og kjøper. Det er derfor en fordel at loven også har noen viktige bestemmelser av langt mer

---

<sup>21</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991), s. 77.

<sup>22</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 78.

presis og skjematisk karakter enn innledningsbestemmelsen i § 3-1 første ledd. Dette gjelder særlig § 3-2 annet ledd om eiendom som er i strid med offentligrettslige krav, og § 3-8 om uriktige opplysninger som er gitt av selgeren eller andre. Dersom man konstaterer at det foreligger mangel etter en av disse bestemmelsene, er det ikke nødvendig å gå inn på de mer skjønnspregede bestemmelsene. Det er derfor i praksis naturlig å starte mangelsvurderingen med å se på § 3-2 annet ledd og § 3-8. Bare hvis man ikke kan konkludere med at påberopte forhold utgjør mangel etter en av disse bestemmelsene, er det nødvendig å undersøke om andre regler i lovens kapittel kan føre frem for kjøperen. Manglende opplysninger i § 3-7 kan betegnes som en halvskjematisk bestemmelse. Den innebærer et større innslag av skjønn enn § 3-2 annet ledd og § 3-8, samtidig som den gir en del klare holdepunkter for mangelsvurderingen.

At selger har tegnet eierskifteforsikring, har ikke betydning for hva som skal anses som mangel.<sup>23</sup>

### 2.3 Forskriftsmangler i § 3-2 annet ledd

§ 3-2 annet ledd bestemmer at eiendommen skal være i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt for eiendommen på avtaletidspunktet. Bestemmelsen gjelder bare ved forbrukerkjøp, og utgangspunktet er at § 3-2 kan fravikes ved forbrukerkjøp, jf. § 1-2 annet ledd. Det avgjørende ved forskriftsmangler er derfor hva som er avtalt mellom partene. Første punktum er hovedregelen om forskriftsmangler, og i annet punktum er det gjort unntak for forskriftsmangler når kjøperen ikke har bygget på selgerens sakkunnskap og vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det.

Virkningen av at eiendommen ikke er i samsvar med offentligrettslige krav, er at eiendommen har mangel, jf. § 3-2 første ledd.

---

<sup>23</sup> Rt-2002-1425 ”Bukkeboddommen”, s. 1430.

Med ”offentlegrettslege krav” menes krav som har hjemmel i offentligrettslig lovgivning. Kravene kan følge direkte av loven selv eller som forskrift gitt i medhold av loven. Ved forskriftsmangler er det ofte tale om regler i plan- og bygningsloven. I forhold til byggeforskriftens regler kan det imidlertid være vanskelig å konstatere om det foreligger et brudd på offentligrettslige krav, fordi kravet er gitt som et funksjonskrav.<sup>24</sup> En viktig problemstilling gjelder plan- og bygningslov § 77, som stiller krav om at ethvert byggearbeid skal utføres fagmessig og teknisk forsvarlig. Det ferdige byggverket skal tilfredsstillende de krav som er satt til sikkerhet, helse, miljø og brukbarhet i eller i medhold av loven. Benestad Anderssen<sup>25</sup> fastholder at det sannsynligvis må konstateres brudd på plan- og bygningsloven dersom bygningsarbeider ikke holder fagmessig mål eller ikke er teknisk forsvarlige. En annen sak er at det kan være vanskelig å fastslå om byggearbeider er fagmessige eller teknisk forsvarlig, dersom arbeidene ikke holdes opp mot en nærmere angitt norm nedfelt i for eksempel byggeforskriften. I følge ordlyden i § 3-2 annet ledd skal eiendommen være i overensstemmelse med offentligrettslig krav som er stilt i lov eller i medhold av lov. Etter en naturlig språklig forståelse av ordlyden, er vilkåret at de offentligrettslige kravene skal være gitt i lovs form eller som forskrift i medhold av lov.

Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 77 vil få betydning for selgers egeninnsats. Det forhold at et arbeid er utført av en selger, som ikke har fagkyndige kvalifikasjoner, vil kunne medføre at arbeidene ikke er fagmessige.

Bestemmelsen er ikke begrenset til visse typer offentligrettslige krav, men omfatter alt fra utpregede sikkerhetsregler til bygningsmessige, miljømessige og reguleringsmessige regler og krav.<sup>26</sup> Dette følger også av forarbeidene<sup>27</sup>, og som eksempler her nevnes krav til røropplegg, elektrisk anlegg og brannsikring.

---

<sup>24</sup> Rt-2005-1281 ”Baderomsdommen”, avsnitt 52.

<sup>25</sup> Harald Benestad Anderssen (2008), s. 113.

<sup>26</sup> Trygve Bergsåker (2003), s. 238.

<sup>27</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 80.



§ 3-2- annet ledd legger opp til en objektiv vurdering av om eiendommen er i samsvar med gjeldende offentligrettslige krav. Det er uten betydning for kjøperens rett til å påberope seg bestemmelsen at selgeren kjente eller burde ha kjent til hvilke offentligrettslige krav som gjaldt, eller om eiendommen var i samsvar med kravene. I LG-1999-2234 Gulating fikk kjøper medhold i krav overfor selger om å heve kjøpet av en seksjonert leilighet som manglet offentlig tillatelse til beboelse. Lagmannsretten uttalte at selger ikke var klar over dette, men som selger hefter han rent objektivt i henhold til kontraktsklausulen og må bære risikoen for at leiligheten ikke var i samsvar med offentlige krav.

Kjøperen har også kravet i behold selv om han kjente til de faktiske forhold uten å være oppmerksom på at denne tilstanden er i strid med offentligrettslige mangler.<sup>28</sup>

I tillegg til generelle offentligrettslige krav, omfatter bestemmelsen krav etter offentlige enkeltvedtak som bare gjelder den aktuelle eiendommen. I forarbeidene<sup>29</sup> nevnes som eksempel at bygningsstyremaktene har gitt pålegg om å endre boligen fordi det er oppført i strid med plan- og bygningsloven. Det kan også være pålegg om å koble seg til offentlig kloakk.

Mangelen kan gjelde en større eller mindre del av eiendommen. En bygning kan være ulovlig i sin helhet, jf. LG-1999-2234 Gulating, hvor leiligheten manglet offentlig brukstillatelse. Eller det kan være et enkelt rom som ikke er i samsvar med offentligrettslige regler, jf. LE-2000-958 Eidsivating, hvor spørsmålet var om selger heftet for mangler ved at rom i kjeller som var brukt som soverom og oppholdsrom, ikke tilfredsstilte de offentligrettslige krav. Lagmannsretten uttalte her at når rommene var innredet og fremsto som brukt til beboelse ved kjøpers besiktigelse av eiendommen, kan han påberope avhendingsloven § 3-2 annet ledd, når det viser seg at de offentligrettslige kravene til beboelsesrom ikke er oppfylt.

---

<sup>28</sup> Trygve Bergsåker (2003), s. 234-235.

<sup>29</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 80.

Skal selgeren unngå at kjøperen gjør mangel gjeldende, må det klargjøres overfor kjøperen at rommet ikke tilfredsstiller kravene før bindende avtale inngås mellom kjøper og selger.<sup>30</sup> Også offentligrettslige krav som gjelder tilbehør til eiendommen reguleres av bestemmelsen.

Eksempler på brudd på offentligrettslige krav fra rettspraksis er tallrik. Det kan være feil ved drenering og den fuktproblematikken som eventuelt oppstår på grunn av feilen. I Rt-2006-1076 var grunnen ikke drenert etter byggeforskriften av 1987 punkt 42:1, slik at det oppsto skadelig fuktighet i bygningen.

Det samme gjelder lekkasjer på bad. I Rt-2005-1281 var det en forskriftsmangel at badet manglet fuktsikring. I tillegg var det støpt et rør ned i badegulvet i strid med byggtekniske krav.

I LB-2002-4124 Borgarting gjaldt saken en taklekkasje, hvor arbeidene ikke var utført etter gjeldende forskrifter.

Feil på det elektriske anlegget er en vanlig forskriftsmangel. Ofte er det eier som har utført arbeidene selv, uten å ha nødvendig fagkunnskap eller autorisasjon. I LH-2008-55189 Hålogaland var det blant annet feil ved det elektriske anlegget. Mangelen ble gjort gjeldende under § 3-9 og ikke § 3-2 annet ledd, selv om mangelen var å regne som forskriftsmangel.

Bygging og ominnredninger uten at det er søkt om nødvendig godkjenning er også å regne som forskriftsmangel. I LA-2004-100402 Agder hadde eier ominnredet garasjen til bolig uten at det forelå nødvendig tillatelse. Her hadde tidligere eier søkt kommunen og fått innvilget byggetillatelse, men denne var utgått da arbeidene ble påbegynt.

---

<sup>30</sup> Trygve Bergsåker (2003), s. 243.

Manglende godkjenning av en utleieleilighet er også en forskriftsmangel. En kjøper må normalt kunne gå ut fra at den faktiske bruken av eiendommen på kjøpstidspunktet er lovlig, jf. Rt-2003-1312. Her kom Høyesterett til at en nyoppført bolig, som var solgt med hybelleilighet med egen inngang, ikke tilfredsstilte byggeforskriftenes krav til lydisolering i flerfamiliehus. I LF-2005-44667 Frostating hadde megleren under visning uttalt at det kun var en formsak å få kommunal godkjennelse av leiligheten i annen etasje som utleieleilighet. Men det viste seg at det var nødvendig med utbedringsarbeider for kr. 200.000 for å få leiligheten godkjent. I LA-2004-100402 Agder var det forskriftsmangel at det manglet godkjent utslippstillatelse for to boenheter. LB-2008-53496 Borgarting var det en forskriftsmangel at inneluften i eiendommen inneholdt høy konsentrasjon av radon.

Svigum hevder i en artikkel at forekomsten av helseskadelige nivåer av radon på en eiendom bygget før det kom nye byggeforskrifter i 1997, ikke vil utgjøre en mangel med mindre det kan påvises konkret opplysningssvikt fra selgers side.<sup>31</sup>

Avhendingsloven § 3-2 annet ledd gjelder ikke privatrettslige krav, for eksempel i medhold av nabolovgivningen eller negative private servitutter. Heller ikke gjelder bestemmelsen anbefalinger i Norsk Standard, NBIs byggedetaljblader, veiledninger til forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk eller lignende. Også forsikringsselskapenes sikkerhetsforskrifter med krav til eiendommen faller utenfor.<sup>32</sup>

Eiendommen skal være i samsvar med offentligrettslige krav er på salgstidspunktet, jf. § 3-2 annet ledd. Det avgjørende er om eiendommen, slik den ble brukt på salgstidspunktet, tilfredsstilte de regler som gjaldt for denne bruken på dette tidspunkt, jf. I LE-2000-958 Eidsivating. Her var rom i kjeller i strid med de offentligrettslige kravene til beboelsesrom som gjaldt på avtaletidspunktet. Lagmannsretten uttalte at slik eiendommen ble forevist av

---

<sup>31</sup> Geir Svigum, "Vil forekomsten av helseskadelig radon kunne utgjøre en mangel ved eiendomstransaksjoner?", s. 115-116, *Tidsskrift for Forretningsjus*, nr. 2/2007.

<sup>32</sup> Harald Benestad Anderssen (2008), s. 115.

selger, var kjøper brakt i den tro at rommene lovlig kunne nyttes til det formål de fremsto som brukt til.

Men for at en lov eller forskrift skal anses å gjelde på det tidspunkt avtalen ble inngått, må den være vedtatt og trådt i kraft. Ved eiendomssalg vil det ofte ha skjedd endringer i loven eller forskriften siden eiendommen ble oppført. Et generelt prinsipp er at ingen lov eller forskrift skal gis tilbakevirkende kraft, jf. Grl. § 97. Det vil derfor som utgangspunkt ikke foreligge mangel dersom eiendommen tilfredsstilte kravene som gjaldt da eiendommen ble oppført.

## 2.4 Eiendom solgt "som den er"

Selv om eiendommen er solgt med ansvarsfraskrivelsesklausulen "som den er", har eiendommen likevel mangel etter § 3-9, der dette følger av § 3-7 eller § 3-8, jf. første ledd eller ifølge annet ledd. Dette gjelder dersom eiendommen er i "vesentlig ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med ut fra kjøpesummen og tilhøva elles". Bestemmelsen er ufravikelig ved forbrukerkjøp, jf. § 1-2 annet ledd. Bestemmelsen i § 3-9 gir kjøperen et vern mot å bli stilt urimelig svakt i de praktiske tilfellene der selgeren i avtalen begrenser sitt ansvar ved å selge eiendommen "som den er" eller ved bruk av andre liknende generelle forbehold. § 3-9 beskytter i annet punktum kjøperne mot å miste adgangen til å reklamere over vesentlige mangler. I første punktum er beskyttelsen utvidet til også å omfatte mangler som enten kan føres tilbake til manglende opplysninger etter § 3-7 eller uriktige opplysninger etter § 3-8, begge under forutsetning av at svikten har innvirket på avtalen.

§ 3-9 annet punktum er ifølge forarbeidene det samme som kjøpsloven § 19 første ledd bokstav c. Her er det vist til Ot.prp.nr.80 (1986-1987), s. 62, hvor selgeren er ansvarlig hvis tingen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Ved vurderingen skal det tas hensyn til kjøpesummen, men også til forholdene ellers.

Men misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, må være utvilsomt.<sup>33</sup> Bestemmelsen forutsetter ikke noe klandreverdige forhold fra selgerens side.

§ 3-9 annet punktum var første gang oppe for Høyesterett i Rt-2002-1425

”Bukkebodommen”. Det var i saken ubestridt at selgeren hadde oppfylt sin opplysningsplikt. Spørsmålet var om problemer med vanninntrengning i underetasjen utgjorde en mangel når det var tatt et ”som den er” forbehold i avtalen. Førstvoterende reiser spørsmål om man kunne knytte mangelsdrøftelsen til § 3-1, som viser til avtalen. Han mener likevel at uttrykket ”tilhøva elles” i § 3-9 er så vidt at det må dekke også en slik situasjon. Førstvoterende uttaler at det foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering, men at lovforarbeidene ikke gir mye veiledning for vurderingen, og at det fremgår at misforholdet må være utvilsomt. Om utbedringskostnadene med vanninntrengningen uttaler førstvoterende: ”Rent kvantitativt kan dette utvilsomt være tilstrekkelig til at en feil anses som vesentlig. Men en slik kvantitativ betraktning i seg selv har liten betydning i denne saken. Det avgjørende er at man må ut fra de konkrete forholdene se på hva kjøperne hadde grunn til å regne med om boligens tilstand.” Førstvoterende uttalte at når kjøperen ikke innhentet tilstandsrapport eller lignende, og heller ikke tok forbehold i avtalen, måtte de selv bære risikoen for at feilen var mer omfattende enn de hadde antatt.

## 2.5 Betydningen av § 3-9 i forhold til forskriftsmangler

Det var lenge uavklart om selger kunne fraskrive seg ansvaret for forskriftsmangler ved å innta en generell ansvarsfraskrivelse, jf. § 3-9. Hverken underrettspraksis eller teori ga noen entydig svar. I LB-2002-4124 Borgarting gjaldt saken en lekkasje i yttertak, som utgjorde et brudd på offentligrettslige byggeforskrifter. Lagmannsretten uttalte at rettsspørsmålet ikke hadde fått sin avklaring i rettspraksis. Reelle hensyn kunne heller ikke ses å tale klart for den ene eller annen løsning. På den ene side kunne det argumenteres med at ansvarsfraskrivelse burde begrenses så mye som mulig, og at selgeren hadde mulighet til å tegne eierskifteforsikring. På den annen side var det vanskelig å finne en god begrunnelse for generelt å stille forskriftsmangler i en særstilling. Lagmannsretten mente

---

<sup>33</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 92.

det ikke ville være rimelig at ethvert avvik fra offentligrettslig krav som gjaldt på avtaletidspunktet, uansett hvor lite avviket måtte være, skulle gi kjøperen rett til misligholdsbeføyelser overfor selgeren. Lagmannsretten konkluderte med at en ansvarsfraskrivelse som falt inn under avhendingsloven § 3-9, også gjaldt der eiendommen ikke var i samsvar med offentligrettslige krav i § 3-2 annet ledd.

Høyesterett sluttet seg til denne konklusjonen i Rt-2005-1281 "Baderomsdommen", avsnitt 50-53. Høyesterett begrunnet dette med at når det i noen grad var tilfeldig i hvilken grad byggearbeider ble regulert av offentligrettslige krav, var det ingen grunn til å sette forhold som tilfeldigvis var regulert av offentlige krav, i en særstilling i forhold til andre typer feil ved en eiendom.

Etter Høyesteretts avgjørelse i Rt-2005-1281 skal forskriftsmangler gjennomgå den samme vesentlighetsvurdering som øvrige mangler i kapittel 3, jf. § 3-9 annet punktum. Likeledes vil manglende opplysninger etter § 3-7 eller uriktige opplysninger etter § 3-8, jf. § 3-9 første punktum, gjelde for forskriftsmangler, såfremt opplysningssvikten har innvirket på avtalen.

## 2.6 Tilbakeholdte opplysninger § 3-7 og uriktige opplysninger § 3-8

### 2.6.1 Forholdet mellom § 3-7 og § 3-8 og forskriftsmangler

Når avtalen inneholder en generell ansvarsfraskrivelse, må det foretas en konkret og objektiv helhetsvurdering av om forskriftsmangelen er vesentlig. I tillegg skal tilbakeholdte opplysninger etter § 3-7 og uriktige opplysninger etter § 3-8 tas med i vurderingen, jf. § 3-9 første punktum.

Ved vurderingen av om forskriftsmangelen utgjør et vesentlig kontraktsbrudd etter § 4-13 er det ikke et vilkår for heving at det foreligger skyld på selgerens side. Men dette kan være et moment ved vurderingen av om kontraktsbruddet er vesentlig.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Ot.prp.nr. 66 (1990-1991), s. 98.

Før Høyesterettsavgjørelsen i Rt-2005-1281 kunne kjøper påberope seg § 3-2 annet ledd og få medhold, selv om mangelen nødvendigvis ikke var vesentlig. Etter at Høyesterett slo fast at forskriftsmangler må gjennomgå en vesentlighetsvurdering, vil det være lettere for kjøper å få medhold hvis han påberoper seg § 3-9 for flere mangler. Spesielt gjelder det hvis selger ikke har oppfylt opplysningsplikten etter § 3-9 først punktum.

I LA-2000-881 Agder var husets drenering, derunder monteringen av grunnmurspappen, beheftet med slike feil at dette utgjorde en forskriftsfeil etter byggeforskriftene som gjaldt på byggetidspunktet. Kjøper krevde prisavslag etter § 3-2 annet ledd. Lagmannsretten vurderte mangelen etter vesentlighetsvurderingen i § 3-9 og uttalte at det ikke var nødvendig å gå inn på spørsmålet om vesentlighetskravet også gjelder når eiendommen har en offentligrettslig mangel. Lagmannsretten uttalte videre at det framsto som uklart om kjøper hadde anført at selgere hadde oppfylt opplysningsplikten. Men siden retten hadde kommet til at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, var det ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette.

Her var det objektive avviket stort nok til å konstatere at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og det var da ikke nødvendig å gå inn på § 3-7.

Hvis det foreligger opplysningssvikt på selgers side, kan kjøper påberope seg § 3-7 og § 3-8, enten som alternative grunnlag til § 3-2 annet ledd, eller som selvstendige grunnlag til forskriftsmangelen, jf. LG-2000-02015 Gulating. Her var det mangel etter § 3-7 at hageleiligheten ikke var offentlig godkjent.

Bergsåker<sup>35</sup> skriver at forholdet i LG-2000-02015 Gulating kunne også ha vært bedømt etter § 3-2 annet ledd. Ved å ha anvendt § 3-7 (eller § 3-8) i stedet for § 3-2 annet ledd,

---

<sup>35</sup> Trygve Bergsåker (2003), s. 196.

unngikk man den eventuelle uklarhet som forelå når det gjaldt forholdet mellom § 3-2 annet ledd og § 3-9, uten at dette var et tema i dommen.

I LB-2008-53496 Borgarting gjaldt saken krav om heving på grunn av høy konsentrasjon av radon i inneluften i en bolig som var solgt ”som den er”. Mangelen var etter sin art og sitt omfang et betydelig avvik fra korrekt oppfyllelse av kjøpsavtalen. Et ytterligere moment ved vurderingen var at selgerne kunne bebreides for ikke å ha opplyst om radonforekomsten. Lagmannsretten kom til at eiendommen hadde mangel etter avhendingsloven § 3-9 første punktum, jf. § 3-7, og at det dermed ikke var nødvendig for retten å vurdere om det forelå mangel også på annet grunnlag.

Hvis det foreligger mangel etter § 3-7 eller § 3-8, er det altså ikke nødvendig å vurdere om det foreligger mangel etter § 3-2 annet ledd. Tilbakeholdte og uriktige opplysninger vil derfor være sentrale bestemmelser i vurderingen av om det foreligger hevningsgrunn etter § 4-13.

#### 2.6.2 Forholdet mellom tilbakeholdte opplysninger etter § 3-7 og uriktige opplysninger etter § 3-8

Når det gjelder forholdet mellom tilbakeholdte opplysninger § 3-7 og uriktige opplysninger § 3-8 heter det i forarbeidene<sup>36</sup>: ”Paragrafen (§ 3-8) er i nær slekt med § 3-7 (§ 3-7) om manglende opplysninger. Departementet gjer likevel framlegg om to separate paragrafer m.a. for understreke at seljaren har plikt til å gi både fullstendige og riktige opplysningar”. Departementet ser selgerens opplysningsplikt som svært sentral ved avhending av fast eiendom.

I Rt-2001-369 ”Takstmannsdommen” uttaler førstvoterende om forholdet mellom § 3-7 og § 3-8 at saken gir et eksempel på at det er en glidende overgang mellom manglene på den ene siden og ufullstendige og positivt uriktige opplysninger på den annen side.

---

<sup>36</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 90.



Lilleholt<sup>37</sup> skriver at det ikke er en skarp grense mellom uriktige og manglende opplysninger. Blir det først gitt opplysninger, kan de være misvisende dersom de er ufullstendige, og da kan det bli en smakssak om en vil bygge på bestemmelsene om uriktige opplysninger eller manglende opplysninger. Det avgjørende er om forbrukeren hadde grunn til å regne med å få opplysningene. Dette må forstås slik at en opplysning enten rammes av den ene eller den andre bestemmelsen.<sup>38</sup>

### 2.6.3 Manglende opplysning etter § 3-7

Selger har ifølge § 3-7 plikt til å gi kjøper opplysninger om omstendigheter ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Selv om eiendommen er solgt med en generell ansvarsfraskrivelse ”som den er”, vil opplysningsplikten i § 3-7 slå gjennom, jf. § 3-9 første punktum. Bestemmelsen er ufravikelig til ugunst for kjøper ved forbrukerkjøp, jf. § 1-2 andre ledd. Følgen av at det ikke blir gitt tilstrekkelig opplysninger etter § 3-7, er at det foreligger mangel.

Bestemmelsen var ny i Ot.prp.nr.66 (1990-1991), men departementet antok at mye av regelen måtte anses som et ulovfestet prinsipp til da. Bestemmelsen svarer langt på vei til kjøpsloven § 19 første ledd bokstav b.

Selger har etter loven ikke noen undersøkelsesplikt når han skal selge boligen. Han behøver derfor ikke å gå over eiendommen med sikte på å avdekke mulige mangler, og han behøver i prinsippet heller ikke å følge opp vage mistanker om at noe kan være galt.<sup>39</sup> Men selger har derimot en plikt til å sørge for at kjøperen får visse opplysninger om eiendommen.

Ifølge ordlyden i § 3-7 gjelder opplysningsplikten ”omstende” ved eiendommen.

Det følger av en naturlig språklig forståelse at omstendigheter med eiendommen kan omfatte flere ulike forhold. I forarbeidene<sup>40</sup> er det sagt at ordet ”omstende” var et bevisst ordvalg fra departementets side. Departementet ville unngå at noen uriktig oppfattet en mer

---

<sup>37</sup> Kåre Lilleholt, *Avtale om ny bustad*, Oslo 2001, s. 135-136.

<sup>38</sup> Harald Benestad Anderssen (2008), s. 143.

<sup>39</sup> Trygve Bergsåker (2003), s. 160.

<sup>40</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 88.

spesifisert oppregning som en avgrensning med hensyn til hvilke opplysninger selgerens plikt gjelder. I dette ligger det et signal om at manglende opplysninger lett kan føre til at det foreligger mangel, og departementet har vurdert selgers opplysningsplikt som svært sentral ved avhending av fast eiendom. Om selve innholdet i bestemmelsen uttaler departementet<sup>41</sup>: ”Paragrafen bør derfor utformast slik at ein ikkje trur det berre er opplysningar som er viktige sett i relasjon til avhendinga i sin heilskap som er omfatta av seljaren si opplysningsplikt – det bør i utgangspunktet vere det som i seg sjølv er viktig som bør omfattast.”

§ 3-7 er ikke begrenset til negative forhold ved eiendommen. Bestemmelsen omfatter opplysninger om selve eiendommen og tilbehør, og den gjelder opplysninger om både egenskaper og bruk. Naboforhold og eiendommens historie faller også inn under bestemmelsen. Likeså kan arbeider selger har utført på boligen falle innenfor bestemmelsen. Det er også et vilkår om opplysningsplikten at kjøperen ”hadde grunn til å rekne med å få” opplysningen. Dette vilkåret understreker at det er omstendigheter som folk flest oppfatter som negative, som skal opplyses til kjøperen. I forarbeidene<sup>42</sup> heter det at selgere generelt bør ha den holdningen at det er bedre å si for mye, og også å si det temmelig selvsagte.

I LA-1999-1790 Agder var råteskadene i badet og de tilstøtende rom en forskriftsmangel etter avhendingsloven § 3-2 annet ledd. Byggeforskriften fra 1984 bestemte at ”Baderom og dusjrom skal ha vanntett gulv.” Kjøperne hadde gjort gjeldende at råteskadene fra lekkasje på badet var omfattende, noe selgerne måtte ha kjent til. Lagmannsretten kom til at ”Det som her er nevnt er tilstrekkelig til å fastslå at § 3-7 kommer til anvendelse.”

I LA-2000-783 Agder hadde selger ikke gitt opplysninger om at badet fortsatt ikke var tett etter en reoperasjon, og sluket ikke fungerte tilfredsstillende. Utførelsene var i strid med

---

<sup>41</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 89.

<sup>42</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 96.

gjeldende byggeforskrifter. En totalrenovering var nødvendig og lagmannsretten konkluderte med at selgeren hadde gitt manglende og uriktige opplysninger.

Det kan også foreligge mangel selv om kjøper kun er kjent med symptomene og ikke kjenner den bakenforliggende årsaken til omstendighetene. I LG-2005-66135 Gulating gjaldt saken lekkasje i tilbygg til boligeiendommen, hvor selger hadde tilbakeholdt opplysninger om fuktproblemer i boden i tilbygget. Lagmannsretten kom til at selger hadde misligholdt opplysningsplikten på grunn av at høy fuktighet kunne føre til råte og soppdannelse, og dermed til skader forbundet med store utbedringskostnader. Det var etter lagmannsrettens vurdering ingen tvil om at dette var forhold som selger pliktet å opplyse om, og som kjøper på tilsvarende måtte regne med å få vite om.

Grensen mellom hva kjøper hadde grunn til å regne med å få opplyst og opplysninger som selger kan holde for seg selv, vil være vanskelig å trekke. I Rt-2007-1587 gjaldt saken to lekkasjer forut for salget som ikke selger hadde opplyst om og en ny lekkasje i samme område. Førstvoterende uttalte: ”Når man kjenner den etterfølgende utvikling med den nye lekkasjen og utbedringsarbeidene, må det ha vært et generelt problem med terrassen over, visstnok særlig knyttet til et sluk. Men ut fra det som forelå da salget skjedde, har jeg vanskelig for å se annet enn at det måtte være tilstrekkelig at det ble opplyst om lekkasjen i 2002, som var under reparasjon da kjøperne var på visning høsten 2002. Det var heller ingen tegn til nye lekkasjer da kjøpekontrakten ble inngått i mars 2003”.

Mer eller mindre følsomme opplysninger etter vanlig folkeskikk, skal selger slippe å opplyse om. Opplysningsplikten er også begrenset mot rene hypoteser, usikre formodninger og mistanker.<sup>43</sup> Selger har heller ikke plikt til å opplyse om sine grunner for å inngå avtale, selv om årsaken til salget for eksempel er at selger tror at eiendomsmarkedet vil kollapse.

---

<sup>43</sup> Harald Benestad Anderssen (2008), s. 145.

Tidspunktet for når opplysningene må gis bestemmes av tidspunktet partene blir bundet gjennom tilbud og aksept. Opplysninger gitt forut for dette tidspunktet er rettidige, mens senere opplysninger ikke har betydning. Selger vil ikke hefte etter § 3-7 dersom de avgjørende forhold for hans eventuelle opplysningsplikt først oppstår eller blir kjent for ham etter at endelig avtale er kommet i stand, muntlig eller skriftlig.

Det kan også oppstå spørsmål om hvordan opplysningen skal gis til kjøperen, for at opplysningsplikten etter § 3-7 skal være oppfylt. Det heter i forarbeidene<sup>44</sup> at opplysningene må være gitt på en måte som gjør at kjøperen får de med seg. Det kan være nødvendig med en skriftlig utredning. Når det gjelder tilbehør i § 3-4 skal selgeren gi kjøperen bruksanvisninger om hvordan de forskjellige ting virker.

Opplysningsplikten innebærer en aktivitetsplikt for selger. Han må sørge for at opplysningene blir gitt til kjøper, og ansvaret for at kjøper har fått opplysninger av betydning for kjøpet påhviler selger. Det er ikke kjøpers plikt å oppsøke opplysningene.

I LG-1998-46 Gulating hadde selger oppfordret kjøper om å kontakte en byggmester som kunne redegjøre for en lekkasje. Kjøper forholdt seg passiv til oppfordringen. Retten fant at selgeren hadde forsømt opplysningsplikten.

Ved salg av eiendommer gjennom megler har selger og kjøper forutsetningsvis trygghet for at det er etablert rutiner som sikrer at kjøper får de opplysninger om eiendommens tilstand i den grad loven krever. Når en privatperson gjennomfører salg uten profesjonell bistand, reduseres ikke kravene. I LF-2007-106310 Frostating var eiendommen solgt uten at det var benyttet megler. Her uttaler lagmannsretten at selger, uten bruk av profesjonell megler, måtte utvise særlig aktsomhet med hensyn til å ivareta opplysningsplikten.

---

<sup>44</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 89.

Ved vurderingen av om kunnskapsvilkåret i § 3-7 er oppfylt, vil det kunne ha betydning om selgeren selv har bebodd eiendommen eller ikke i tiden før salget. Det samme gjelder ved salg av dødsbo.

#### 2.6.4 Kunnskapskravet i § 3-7 "kjente eller måtte kjenne til"

Et ytterligere vilkår ifølge § 3-7 er at det bare er opplysninger som selgeren "kjente eller måtte kjenne til" som er omfattet av opplysningsplikten. Forarbeidene<sup>45</sup> viser blant annet til tilsvarende formulering i § 3-1 første ledd bokstav b, om generelle krav til tilstand, og i de særlige merknadene til § 3-1 er det tatt inn sitat fra Ot.prp.nr.80 (1986-1987) om den samme uttrykksmåten i kjøpsloven. Uttrykksmåten er også benyttet i § 3-10 første ledd om kjøperen sin plikt til å undersøke eiendommen. Meningen i § 3-1 er at det ikke må foreligge noen rimelig grunn for selger å være uvitende.

Forutsetningen for å påberope § 3-7 er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er ikke nok at selger burde ha kjent til forholdet. Vilkåret er oppfylt hvis omstendighetene viser at det ikke foreligger noen rimelig grunn til at selgeren ikke skulle kjenne til forholdet. Det er ikke nødvendig for kjøperen å bevise at selgeren virkelig kjente til omstendigheten. Det er nok å vise til at selgeren ikke har noen rimelig unnskyldning for sin eventuelle uvitenhet.<sup>46</sup>

I LA-2004-11465 Agder gjaldt saken krav om heving av boligkjøp på grunn av forurenset tomt. Her uttaler lagmannsretten om selgers kunnskap: "Retten ser det uansett slik at informasjonen i hovedsak var tilgjengelig for Holt (selger). Han begynte å vurdere kjøpet av tomten i november/desember 1999, på et tidspunkt da tomten lå til lufting etter sprengning av byggegrube. Han kunne følge tomteopparbeidelsen og byggeprosessen fra starten. Han har da, i forhold til kjøper, etter rettens oppfatning ikke "noen rimelig unnskyldning for sin eventuelle uvitenhet". Lagmannsrett mente dermed at selger i lovens forstand måtte kjenne til at tomten var oljeforurenset, og at fyllingen på naboeiendommen

---

<sup>45</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 89.

<sup>46</sup> Trygve Bergsåker (2003), s. 202.

ikke var fjernet. Retten konkluderte derfor med at også det subjektive vilkåret i avhendingsloven § 3-7 var oppfylt, og at eiendommen dermed hadde mangel etter avhendingsloven.

Når det gjelder forskriftsmangler etter § 3-2 annet ledd er det uten betydning om selgeren kjente eller burde ha kjent til hvilke offentligrettslige krav som gjaldt på salgstidspunktet, eller om eiendommen var i samsvar med kravene. I LG-1999-2234 Gulating gjaldt saken heving etter kjøp av seksjonert leilighet som manglet brukstillatelse. Lagmannsretten uttalte at selger Kile ikke var klar over dette, men som selger hefter han rent objektivt i henhold til kontraktsklausulen og må bære risikoen for at leiligheten er i samsvar med offentlige krav.

Videre vil § 3-7 kunne omfatte opplysning om for eksempel en bolig er selvbygget i større eller mindre grad. Dette gjelder arbeider som omfatter byggetekniske detaljer som isolasjon, tetting og vern mot vann og fuktighet og utlufing for å unngå fuktighet eller råte. Hvis det viser seg at byggearbeidene er i strid med plan- og bygningsloven, vil dette klart være opplysninger som kjøper kunne regne med å få.

Spørsmålet er om vilkåret ”kjente eller måtte kjenne til” forutsetter at selger er å bebreide for ikke å ha formidlet de tilbakeholdte opplysningene til kjøper.

Krüger<sup>47</sup> hevder at manglende opplysninger er rettslig sett noe annet enn selgers risiko for feilbeskrivelse. Krüger mener mangelansvaret ikke kan gjøres objektivt. Det må avgjøres om fortieelse eller forsømte undersøkelser skal fremstå som en kunnskapsregel, enten som en regel om grov skyld eller som uaktsom uteglemmelse eller uaktsom forsømt undersøkelse.

---

<sup>47</sup> Kai Krüger, ””Måtte kjenne til...” Frimodig ytring om avhendingslovens § 3-7”, s. 274, *Jussens Venner*, 2004.

Benestad Anderssen<sup>48</sup> hevder at ordlyden i bestemmelsen ikke krever mer enn at selger kjente eller måtte kjenne til omstendigheten, og at bestemmelsen kan ses som et utslag av redelighetsstandarden. Etter en slik standard er det selger, som også kan bebreides for ikke å ha videreformidlet opplysninger, som kommer i ansvar.

I lagmannsrettsdommen LE-2005-158055 Eidsivating gjaldt saken at selger ikke hadde opplyst om at en næringstomt var en gjenfylt ravinedal, og at kjøper måtte foreta en omfattende masseutskiftning. Lagmannsretten uttalte: ”Etter avhendingsloven § 3-7 er det likevel ikke et vilkår at selger kan klandres. Selger har en objektiv risiko for at relevante omstendigheter – de kjøper kan regne med å få – blir meddelt på en forståelig måte. I en situasjon der selger ikke kan klandres, innebærer den strenge opplysningsplikten i § 3-7 en lovbestemt risikoplassering.”

#### 2.6.5 ”Uriktige opplysninger” etter § 3-8

Ifølge § 3-8 foreligger det mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om omstendigheter ved eiendommen. Det gjelder også hvis eiendommen ikke er i samsvar med opplysning som er gitt i annonse, salgsprospekt eller annen markedsføring på vegne av selgeren, jf. annet punktum. Bestemmelsen er ufravikelig ved forbrukerkjøp, jf. § 1-2 annet ledd. Annet ledd oppstiller et vilkår om innvirkning, hvor det heter at første ledd gjelder bare hvis en kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen og ikke blitt rettet i tide på en tydelig måte. Selv om eiendommen er solgt med en generell ansvarsfraskrivelse, gjelder likevel § 3-8, jf. § 3-9 første ledd. Første punktum sier at eiendommen har mangel når det er forhold som ikke svarer til opplysning som selger har gitt kjøper. Mangelen er forskjellen mellom den opplyste og den faktiske tilstand. Regelen er som utgangspunkt objektiv og gjelder uansett årsaken til at opplysningene var uriktig. Selger hefter ikke bare for egne opplysninger, men også for opplysninger som er gitt av eiendomsmegler, eller opplysninger gitt i tilstandsrapport, så fremt disse er engasjert av selger.

---

<sup>48</sup> Harald Benestad Anderssen (2008), s. 153.

I LE-2000-958 Eidsivating var rom i kjeller i strid med de offentligrettslige kravene til beboelsesrom som gjaldt på avtaletidspunktet. Lagmannsretten kom til at opplysningene fra selger, om at kjelleren bare ble benyttet sporadisk, ikke fratar rommene den karakter de fremsto med. Slik eiendommen ble forevist av selger, var kjøper brakt i den tro at rommene lovlig kunne nyttes til det formål de fremsto som brukt til. I tillegg var det uriktige opplysninger i salgsdokumentene. I taksten var det brukt betegnelsen ”kjellerstue” og i salgsoppgaven ”stue”, og et annet rom var betegnet som ”disp. rom/soverom”. Lagmannsretten fant at disse opplysningene representerte uriktige opplysninger om eiendommen.

Kjøper har bevisbyrden når han hevder at det er gitt muntlige opplysninger. Retten må foreta en samlet bevisvurdering hvorvidt opplysningen er gitt og i tilfelle, hvilken opplysning. I LF-2005-44667 Frostating hadde megler ifølge kjøper opplyst på visning at godkjennelse av loftsleiligheten bare var en formsak overfor kommunen. I bevisvurderingen forklarte både kjøper og en annen interessent under visningen at megleren hadde gitt uttalelser om godkjenningen. Flertallet la til grunn at megleren hadde uttalt at godkjennelse bare var en formsak overfor kommunen. Det fremsto for flertallet som nærliggende at denne forståelsen ble underbygget av at det faktisk var innredet en boenhet i annen etasje, og at denne boenheten for en legmann naturlig fremsto som tilfredsstillende.

Det vil være mye lettere for kjøper å bevise at salgsdokumentene inneholder uriktige opplysninger om eiendommen enn å bevise hva som ble uttalt av selger før avtaleinngåelsen.

Et eventuelt avvik mellom reell og opplyst mangel forutsetter at opplysningene er tilstrekkelig konkretisert. Generelle opplysninger om at eiendommen er i god stand og lignende, kan ikke i seg selv gi grunnlag for å konstatere mangel etter § 3-8. Opplysningen av denne typen kan bidra til å skape forventninger hos kjøperen som gjør at eiendommen



må betraktes som mangelfull ut fra en bredere vurdering av hva kjøperen kunne regne med, jf. § 3-1 første ledd.<sup>49</sup>

I LA-2001-806 Agder hadde selger uttalt at det var mulig å bygge om garasjen til hybelleilighet. Lagmannsretten uttalte at uansett burde kjøper, dersom dette var avgjørende viktig, tatt inn i kontrakten at ombygging til hybelleilighet skulle være mulig. En uttalelse fra selger om at det sikkert ville la seg gjøre, synes for lagmannsretten alt for løst til at kjøper hadde grunn til å stole på det. Det kunne være opp til flere offentlige krav som måtte tilfredsstilles for at ombyggingen skulle kunne godkjennes, og det burde kjøper selv ha undersøkt. Opplysninger fra selger kan bidra til å skape forventninger hos kjøperen. Det kan være grunn til å spørre om risikoen for en slik uttalelse skal ligge hos kjøper. Det er selger som best kjenner eiendommen, og hvis opplysningen ble gitt for å fremme salget, virker det urimelig at kjøper skal bære risikoen for den uriktige opplysningen fra selger.

Opplysningen gitt av selger i dommen ovenfor kunne også bidra til at kjøper var villig til å betale mer for eiendommen, hvis det var mulighet for fremtidige leieinntekter, jf. LF-2005-44667 Frostating, hvor flertallet uttalte at opplysningen hadde hatt innvirkning på avtalen ved at selger ga et betydelig høyere bud på eiendommen enn uten forventningen om en utleieinntekt uten nevneverdige investeringer.

#### 2.6.6 Innvirkningskravet i § 3-7 og § 3-8

Vilkåret § 3-7 annet punktum og § 3-8 annet ledd er at brudd på opplysningsplikten bare har virkning som mangel dersom unnlatelsen av å gi opplysningen har virket inn på avtalen. Ifølge forarbeidene<sup>50</sup> kan ikke enhver opplysningssvikt regnes som mangel. Dette gjelder først og fremst hvis opplysningen ikke har virket inn på avtalen. Men det er også et relevant spørsmålet om avtalen ville vært inngått hvis kjøperen hadde fått opplysningen, eller om den hadde fått et annet innhold. Selger har heller ikke opplysningsplikt hvis omstendigheter først oppstår etter at avtalen er inngått.

---

<sup>49</sup> Trygve Bergsåker (2003), s. 214.

<sup>50</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 90.

I Rt-2003-612 "Arealsviktdommen" uttaler førstvoterende at det avgjørende er hvorvidt den feilaktig opplysningen om boligarealet har virket inn på avtalen. Førstvoterende viser til at det i teorien har vært stilt opp tre tolkningsalternativer til innvirkningskravet. Det første alternativet er at opplysningen var en forutsetning for hele avtalen, slik at avtalen ikke ville blitt inngått dersom korrekt informasjon var gitt. Det andre alternativet er at hvis korrekt opplysning ble gitt, ville avtalen blitt inngått under andre vilkår. Det tredje alternativet er om opplysningen var et viktig element i beslutningsgrunnlaget for å inngå avtalen, uten et krav til konkret årsakssammenheng.

Førstvoterende mener at lovens ordlyd nokså klart taler for de to første alternativene. Dersom avtalen ikke ville ha blitt inngått eller inngått på andre vilkår, har i begge tilfellene opplysningene "verka inn på avtala". Førstvoterende finner støtte i forarbeidene, Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 90, og denne tolkningen støttes også av lovforarbeider til likelydende bestemmelser i andre lover om kjøp- og leieforhold. Spørsmålet blir ifølge forarbeidene om en opplysning generelt sett må antas egnet til å motivere. Førstvoterende er enig i dette syn, som etter hans mening også bevismessig har gode grunner for seg. Førstvoterende uttaler videre at når det så legges til at det er selger som har bevisbyrden for at avtalen ville vært inngått på samme vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 91 annen spalte, vil det normalt være avgjørende at kjøpere generelt tillegger et bestemt forhold vekt i kjøpsbeslutningen. Med mindre helt konkrete omstendigheter foreligger, vil selgeren i denne situasjon ikke ha oppfylt sin bevisbyrde med hensyn til å vise at salget hadde funnet sted på samme vilkår også dersom korrekte opplysninger var blitt gitt.

Stig H. Solheim og Kristoffer Dons Brøndbo<sup>51</sup> er kritisk til Høyesterett sin måte å angripe uriktige opplysninger på i "Arealsviktdommen". Solheim og Brøndbo hevder at utgangspunktet er at selger er ansvarlig for forhold ved eiendommen som "ikke svarer til

---

<sup>51</sup> Stig H. Solheim og Kristoffer Dons Brøndbo, "Innendørs arealsvikt", s. 473, *Lov og Rett*, 2005.

opplysning” som er gitt, jf. § 3-8 første ledd første punktum. Ifølge ordlyden vil ethvert avvik mellom korrekt og oppgitt areal kunne innebære en mangel dersom de øvrige vilkår i bestemmelsen er oppfylt. Høyesterett innfortolker et vesentlighetskrav i § 3-8 og presumerer således av hvis dette er stort nok, foreligger det mangel etter § 3-8. Solheim og Brøndbo hevder imidlertid at Høyesterett i arealsviktdommen kunne kommet til det samme resultat ved å følge systematikken i § 3-8. Arealsviktsspørsmålet ville da i realiteten ha blitt avgjort etter en konkret innvirkningsvurdering slik bestemmelsens ordlyd legger opp til.

Det kan foreligge mangel etter de øvrige bestemmelsene i avhendingsloven, selv om det ikke foreligger innvirkning mellom de mangelfulle opplysninger og avtalens innhold.<sup>52</sup>

#### 2.6.7 Opplysningene er i tide rettet på en tydelig måte, jf. § 3-8 annet ledd

Ifølge § 3-8 annet ledd kan kjøper ikke påberope seg mangel etter § 3-8 første ledd hvis selger i tide har rettet den uriktige opplysningen på en tydelig måte. I tide betyr før partene har bundet seg ved tilbud og aksept.

I forarbeidene<sup>53</sup> er det vist til kjøpsloven § 18 tredje ledd og det som er sagt i forarbeidene til bestemmelsen. Hva som kreves for at rettingen skal anses tilstrekkelig tydelig, beror på hvordan og av hvem opplysningen er gitt, hva opplysningen gjelder og tilhøve ellers. Det heter videre at generelt må det kreves at opplysningene rettes på en måte som er like effektiv som den måte den opprinnelig er gitt på. Er opplysningen gitt direkte til den spesielle kjøperen, er det derfor ikke tilstrekkelig at rettingen skjer i annonse. På den annen side kan det tenkes at retting i annonse etter forholdene ikke er nok, selv om opplysningen opprinnelig var gitt på samme måte. For at rettingen skal være gitt i tide, må den foreligge på relevant måte før inngåelsen av kjøpet.

---

<sup>52</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 90.

<sup>53</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 91.

### 2.6.8 Identifikasjon

Ifølge ordlyden i § 3-8 første ledd annet punktum, skal uriktige opplysninger som er gitt om eiendommen i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selger, likestilles med de opplysningene som selger selv gir kjøper.

I forarbeidene<sup>54</sup> til § 3-8 annet ledd heter det at ”på vegne av selgeren” er praktisk med tanke på at andre vil komme med opplysninger i forbindelse med salget. I tillegg kan det være personer som ellers ikke har så mye å gjøre med salget, som for eksempel et reklamebyrå. Forutsetning for at selger identifiseres med den som har gitt opplysningen, er at de må ha hatt fullmakt til å gi opplysningene. Hvis kjøper av eget initiativ innhenter tilstandsrapport, blir selger ikke ansvarlig for de uriktige opplysninger i rapporten.

Resultatet er at dersom noen av selgers medhjelpere glemmer å gi en opplysning eller gir en uriktig opplysning som har betydning for kjøper, hefter selger for alle opplysninger gitt i forbindelse med salget.

Når det gjelder opplysninger i § 3-7, er det ifølge ordlyden bare manglende opplysninger som selger selv kjente eller måtte kjenne til, han er ansvarlig for. Spørsmålet er derfor om selger blir ansvarlig for opplysninger om eiendommen som andre skulle ha opplyst om.

I forarbeidene<sup>55</sup> til § 3-7 heter det at det ikke er meningen at bare selgeren personlig er ansvarlig for manglende opplysninger; også personer som hjelper selger identifiseres med selger. I tillegg til selgeren må en se på forholdene til andre som helt eller delvis tar seg av salget på vegne av selgeren. Det kan være eiendomsmegler eller personer som er tilsatt hos selgeren. De blir alle å identifisere med selgeren. Det må ifølge forarbeidene kreves at de har fullmakt til å gi opplysningene.

---

<sup>54</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 91.

<sup>55</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 89.

I Rt-2001-369 "Takstmannsdommen" var spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger fra selger i § 3-7 også omfattet en takstmann. Tilstandsrapporten var innhentet av selger. Førstvoterende slår fast at ordlyden i § 3-7 ikke løser spørsmålet om selger har risikoen for mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten. Det er uomtvistet at § 3-7 også omfatter manglende opplysninger gitt av andre enn selgeren personlig med henvisning til forarbeidene. En takstmann som utarbeider en tilstandsrapport for selgeren, må i denne sammenheng anses å ha som særskilt oppdrag å hjelpe til med salget når rapporten skal brukes overfor kjøpere, selv om vedkommende ikke står fram overfor kjøper som den som har i oppdrag å selge eiendommen. Førstvoterende finner støtte i forarbeidene til § 3-8: "Den innbyrdes sammenhengen mellom § 3-8 og § 3-7 og forarbeidene til bestemmelsene trekker tvert om slik jeg forstår bestemmelsene, i retning av identifikasjon. Når selger velger å bruke tilstandsrapporten overfor kjøper, ville det gi et uheldig og urimelig resultat om selger bare skulle ha risikoen for uriktige opplysninger, men ikke for manglende opplysninger i slik rapport selv i de tilfeller takstmannen kjente til mangel ved eiendommen eller opptrådt grovt uaktsom." Selger er, etter førstvoterendes mening, nærmest til å bære risikoen for manglende eller uriktige opplysninger i de tilfeller han eller hun har innhentet tilstandsrapporten og gjort den kjent for kjøper.

Gjeldende rett etter "Takstmannsdommen" er at selger i § 3-7 hefter for den samme personkretsen som etter § 3-8.

### **3 Selgers tilbakeholdte eller uriktige opplysninger ved kjøpers hevingskrav på grunn av forskriftsmangler**

#### **3.1 Kjøpers hevningsrett, jf. § 4-13**

For at kjøper kan kreve heving etter § 4-13, må mangelen innebære "et vesentlig avtalebrot", jf. paragrafens første ledd. Bestemmelsen er ufravikelig ved forbrukerkjøp, jf. § 1-2 annet ledd. Avhendingsloven § 4-13 tilsvarer kjøpsloven § 39. Når det gjelder hva

som ligger i kravet om at mangelen skal være vesentlig, viser departementet<sup>56</sup> hovedsaklig til det som er sagt om vesentlighetskravet i forbindelse med forsinking i § 4-3. I forarbeidene<sup>57</sup> til § 4-3 er ikke ethvert mislighold i form av forsinkelse nok til at det foreligger hevningsrett. Kjøperen må ha ”skjellig grunn” til å gå fra avtalen. Det heter videre: ”Om misligholdet er vesentlig, må vurderes i hvert enkelt tilfelle der en rekke moment vil være relevante. Ved vurderingen vil avtalen og omstendigheter rundt denne stå sentralt. Det må også legges vekt på om kjøpers interesse kan avhjelpes på annen måte, for eksempel ved prisavslag.” Departementet konkluderer med at både objektive og mer subjektive omstendigheter kan spille inn. Det er likevel ikke et vilkår for å kunne heve at det foreligger subjektiv skyld på selgers side, men det kan være et moment i vurderingen av om avtalebruddet kan regnes som vesentlig.

Høyesterett uttalte i Rt-1998-1510 om vesentlig kontraktsbrudd: ”Vesentlig er kontraktsbruddet hvis det har gitt kjøperne en rimelig grunn for – etter at kjøpekontrakten er gjennomført fra begge sider – å si seg løst fra kontrakten, slik at de gjensidige ytelser skal tilbakeføres.” Ved en helhetsvurdering må det legges vekt på om et prisavslag, som alternativ til hevning, vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvenser av kontraktsbruddet og også gi en adekvat reaksjon mot det kontraktsbruddet som foreligger. Førstvoterende uttaler: ”Utgangspunktet og det sentrale moment i vurderingen er det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse – dvs den objektive mangelen ved eiendommen, og da både mangelens karakter og mangelens omfang.”

I Rt-1999-408 ”Garasjedommen” konstaterte Høyesterett at kjøper ikke fikk ”det man med rimelighet kunne forvente å få”. Krüger<sup>58</sup> skriver at mangelen må være kvalifisert for at det skal foreligge hevningsgrunn.

---

<sup>56</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 108.

<sup>57</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 98.

<sup>58</sup> Kai Krüger, *Norsk kjøpsrett*, 4. utgave, Bergen 1999, s. 403.

Forskriftsmangler etter § 3-2 annet ledd står ikke i noen særstilling ved vesentlighetsvurderingen, jf. Rt-2005-1281 ”Baderomsdommen”.

Ved vesentlighetsvurderingen skal det tas utgangspunkt i den aktuelle kjøper og betydningen misligholdet har for ham.<sup>59</sup> Hvordan de ulike momentene i vesentlighetsvurderingen skal veies mot hverandre, vil variere fra sak til sak. Ved totalvurderingen må det erindres at heving kun skal benyttes der andre misligholdsbeføyelser ikke er tilstrekkelige, og at heving bare unntaksvis kommer på tale.<sup>60</sup>

### 3.2 Momentene i helhetsvurderingen

I Rt-1999-408 ”Garasjedommen” uttalte førstvoterende med henvisning til Rt-1998-1510 ”Hussoppdom II” at det kunne synes som om lagmannsretten i sin drøftelse av hevningsspørsmålet, utelukkende konsentrerte seg om avviket fra riktig oppfyllelse, vurdert ut fra antatt oppfatning hos kjøpere i sin alminnelighet. Dette ble et for snevert grunnlag. Forstvoterende uttalte videre, at som fremhevet i ”Hussoppdom II”, må hevningsretten bero på om kontraktsbruddet etter en helhetsvurdering må anses som vesentlig.

Høyesterett har i ”Garasjedommen” lagt til grunn at det objektive avviket mangelen representerer, er utgangspunktet og det sentrale momentet ved vurderingen av om det foreligger et vesentlig kontraktsbrudd. Både mangelens karakter og mangelens omfang vil bli tillagt betydning. Ulempen mangelen utgjør for kjøper, er et moment i vurderingen. Utbedringsmuligheten vil ha betydning. Et annet moment er om kjøper kan avhjelpes med et prisavslag som alternativ til heving. Virkningen hevingen har for selger hører også med i helhetsvurderingen. Tidsmomentet vil kunne få betydning. Graden av skyld som selger har utvist er et relevant moment. Til slutt må forhold som kan påberopes i medhold av § 3-7 og § 3-8 tas med i vesentlighetsvurderingen.

---

<sup>59</sup> Harald Benestad Anderssen (2008), s. 294.

<sup>60</sup> Harald Benestad Anderssen (2008), s. 298.

### 3.2.1 Det objektive avviket - forskriftsmangelens karakter og omfang

Når det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse skal bestemmes, må alt mislighold kumuleres. Det er det samlede avviket som er avgjørende. Både mangelens karakter og mangelens omfang har som nevnt betydning.

Om mangelens karakter heter det i Rt-1998-1510 "Hussoppdommen II" at angrep av ekte hussopp er i sin karakter en alvorlig mangel ved en bygning. Den ekte hussoppen er særlig skadelig ved at den er aggressiv, stiller mindre krav til fuktighet og temperatur enn andre vanlige hussopper, og at den kan bre seg gjennom murverk. Mangelens karakter var ikke alene avgjørende for hevingsspørsmålet. Høyesterett viste til at det i rettspraksis var en rekke eksempler på at angrep av ekte hussopp bare har ledet til prisavslag.

Er det for eksempel tale om mangel som innebærer fare for liv og helse, vil vesentlighetskriteriet lettere være oppfylt.<sup>61</sup> Men selv om det er fare for liv og helse, behøver det ikke å medføre heving, jf. LB-2008-53496 Borgarting hvor saken gjaldt krav om heving på grunn av høy konsentrasjon av radon i inneluften i en bolig. Lagmannsretten uttalte at radon i slike konsentrasjoner som her var påvist, var etter sin art en alvorlig mangel ved en bolig. Innånding av radon øker risikoen for lungekreft. Det er påvist sammenheng mellom radon og lungekreft ned til eksponeringsnivåer under den anbefalte tiltaksgrensen på 200 bq/m<sup>3</sup>. Det ble registrert radon i boligen i betydelig høyere konsentrasjoner enn den anbefalte tiltaksgrensen. Mangelen innebar, både etter sin art og sitt omfang, et betydelig avvik fra korrekt oppfyllelse av kjøpsavtalen. Men etter lagmannsrettens mening var ikke radon alene nok til å begrunne heving.

Om mangelens omfang uttaler Høyesterett i Rt-1998-1510 "Hussoppdommen II" at det i prinsippet er forholdene på det tidspunkt kjøperne overtok leiligheten, som skal legges til grunn. Hussoppangrepet var i gang allerede på overtakelsestidspunktet i 1988 og utviklet seg kontinuerlig frem til det ble oppdaget i 1994 og reklamasjon fant sted. Høyesterett

---

<sup>61</sup> Harald Benestad Anderssen (2008), s. 294.



uttalte at selgerne måtte ha risikoen for merskader som følge av soppangrepet frem til det ble oppdaget. Omfanget i 1994 var betydelig. Likevel mente førstvoterende at omfanget, sett i sammenheng med skadens karakter, ikke alene var tilstrekkelig til å begrunne heving slik denne saken lå an.

Hvis det objektive avviket er stort nok, vil kjøper få medhold i heving uavhengig av de øvrige momentene i helhetsvurderingen, jf. LG-1999-2234 Gulating, hvor saken gjaldt krav om heving og erstatning etter kjøp av seksjonert leilighet, som manglet brukstillatelse. Kjøper hevdet at uten brukstillatelse forelå det objektivt sett et kontraktsbrudd fra selgers side etter § 3-2 annet ledd. Lagmannsretten uttalte: ”Manglende brukstillatelse etter plan- og bygningsloven for en leilighet beregnet for beboelse, er en lovlighetsmangel av en slik karakter at det gir grunnlag for heving av kjøpekontrakten”.

Om mangelens omfang hevder Hagstrøm<sup>62</sup> at vesentlighetskravet innebærer at avviket fra riktig oppfyllelse ikke kan være ubetydelig. Selv om en sammenligning mellom det som er avtalt og eiendommens faktiske tilstand er et moment i vesentlighetsvurderingen, er differansen mellom disse ikke alene avgjørende, jf. Rt-1999-408 ”Garasjedommen”, hvor saken gjaldt en borettslagsleilighet solgt med garasje for en samlet sum av kr. 430.000. I ettertid kom det frem at garasjen ikke fulgte med i kjøpet, og kjøper ble påført et økonomisk tap på kr. 50.000. Høyesterett fant etter en helhetsvurdering, at kontraktsbruddet ikke kunne anses som vesentlig.

”Prosentlæren” vil kunne være et hjelpemiddel ved hevingsvurderingen. Men en kvantitativ betraktning vil ikke ha avgjørende vekt. Prosentsatsen må være vesentlig høyere for å kunne medføre heving enn for å begrunne mangel. Ut fra lagmannsrettspraksis kan det synes som om utbedringskostnadene normalt må utgjøre 15-20 % av kjøpesummen før det er snakk om heving.<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> Viggo Hagstrøm, *Obligasjonsrett*, Oslo 2004, s. 412.

<sup>63</sup> Harald Benestad Anderssen (2008), s. 295.

I LF-2005-44667 Borgarting gjaldt saken krav om heving hvor megler under visning hadde skapt inntrykk av at de fysiske forhold vedrørende innredet leilighet i 2. etasje var i orden, slik at det bare gjensto formelt papirarbeid for godkjenning og lovlig utleie. Det objektive avviket for å imøtekomme de vesentlige bygningstekniske krav til brannsikkerhet og lydisolering ble stipulert til 200.000 kroner. Estimatet var usikkert og kunne bli høyere. I tillegg var det en påvist en vesentlig helling i stuen. Kostnadene ved å rette skjevheten var vurdert til 46.000 kroner. Det totale avviket representerte minimum 246.000 kroner. Kjøpesummen var kr. 1.275.000. Mangelen utgjorde 19 % av kjøpesummen. Flertallet kom til at den objektive mangelen sammenholdt med uriktige opplysninger vedrørende leiligheten, utgjorde et vesentlig kontraktsbrudd. Dissenterne kom frem til at selger ikke hadde gitt uriktige opplysninger og stemte for et prisavslag på kr. 120.000.

LF-1997-498 Frostating gjaldt saken krav om heving hvor selger hadde utført det vesentlige av påbyggingen av annen etasje selv. Selger hadde ikke formell byggekompetanse, men hadde periodevis hatt hjelp av en snekker. Kommunen foretok befarings- og avdekket til dels alvorlige forskriftsmangler ved eiendommen. Kjøper hadde anført at eiendommen var beheftet med så mange og store mangler av faktisk og rettslig art, at det forelå et vesentlig mislighold. Det samlede totale kostnadsbilde ved utbedring av boligen ville ligge et sted mellom kr. 300.000 og kr. 400.000. Kjøpesummen var kr. 1.125.000. Lagmannsretten kom til at manglene som var så omfattende og karaktermessig så alvorlige at det måtte konstateres vesentlig avtalebrudd.

### 3.2.2 Usikkerheten mangelen skaper om eiendommen

Hvis mangelen skaper usikkerhet om eiendommen, har momentet betydning enten det hefter usikkerhet ved om manglene lovlig kan utbedres, eller usikkerhet om boligen lider av ytterligere skjulte bygningsmessige feil ut over det som er kjent.

I LF-1997-498 Frostating hadde selger bygget annen etasje uten å være bygningskyndig. Lagmannsretten uttalte at det heftet risiko for at boligen led av ytterligere skjulte bygningsmessige feil.

I LB-2008-53496 Borgarting uttalte lagmannsretten at selv om en skulle legge til grunn at radonforekomsten ville kunne bringes ned til et akseptabelt nivå ved å installere flere vifter, vil den underliggende kilden alltid være til stede og utgjøre en risiko for at konsentrasjonen økte igjen. Den psykologiske virkningen av dette kunne ikke avhjelpes. Uansett var det knyttet atskillig usikkerhet til virkningen av hva slags fyllmasse som hadde vært brukt under huset, hvor tett betongsålen var, hvordan grunnmuren var pusset, samt radonkonsentrasjonen i grunnen rundt huset.

I Rt-2007-1587 ”Avvisningsrettsdommen” uttaler førstvoterende at når det her dreier seg om en nesten ny leilighet av høy standard, må det være en klar og sentral forutsetning at taket er tett. En sprekk i taket og et vannlekkasjeproblem skaper en utrygghet som er uakseptabel i et slikt avtaleforhold. Det forelå mangel etter § 3-9 annet punktum, men mangelen ble ikke vurdert til å utgjøre et vesentlig avtalebrudd.

### 3.2.3 Utbedringsmulighet

I hvilken grad mangelen kan utbedres, vil være et moment i vesentlighetsvurderingen. Hvis utbedringen kan skje uten for stor ulempe for kjøper, vil det være et moment mot heving. Motsatt hvis utbedringen medfører stor belastning for kjøper.

I LF-1997-498 Frostating var det et omfattende arbeid som måtte til for å få boligen i forskriftsmessig stand. Ved utbedring av manglene trengte man en byggeperiode på minimum to måneder. Lagmannsretten mente at det ikke ville være rimelig å pålegge kjøper å være den som skulle utføre arbeidene.

I LF-2005-44667 Frostating var utbedringsmulighetene for å gjøre loftsetasjen om til et lovlig utleieobjekt, anslått til kr. 200.000. Dette var imidlertid et usikkert estimat. Det kunne bli tale om høyere kostnader i sammenheng med omlegging av eller kjøp av nye varmegjenvinningsanlegg for på to boenheter. På dette grunnlag mente flertallet at utbedringsmuligheten ikke var aktuell i denne saken.

I LB-2008-95064 Borgarting kunne det søkes dispensasjon fra rivningspålegget fra kommunen. For å oppnå dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7, forutsatte dispensasjonen at det forelå ”særlige grunner”. Selgers forsikringsselskap hadde gitt en arkitekt i oppdrag å søke om dispensasjon, men søknaden var ennå ikke innsendt da ankeforhandlingen ble holdt. Det knyttet seg stor usikkerhet til om dispensasjon ville bli innvilget. Lagmannsretten la derfor til grunn at garasjen måtte rives, og så bort fra muligheten for å oppnå dispensasjon.

I LB-2008-53496 Borgarting hadde selger installert et ventilasjonsanlegg i god tid før salget, som hadde medført nedgang i radonforekomsten. Ytterligere tiltak kunne iverksettes ved å installere flere vifter. Men lagmannsretten uttalte at det uansett var knyttet atskillig usikkerhet til virkningen av utbedringstiltak, idet en rekke faktorer spilte inn. Mangelen kunne ikke avhjelpes helt ut ved at virkningen av tiltak kunne avta over tid, og nye tiltak kunne bli nødvendig.

### 3.2.4 Ulempen for kjøper

Ulempen mangelen har for kjøper vil være et moment i vesentlighetsvurderingen.

I LF-1997-498 Frostating, uttalte lagmannsretten: ”En ombygging i den størrelsesorden det her er snakk om, vil medføre betydelig belastninger for eieren også av ikke-økonomisk karakter.” Ved utbedringen trengte man en byggeperiode på minimum to måneder. Boligen måtte fraflyttes, og ny bolig måtte leies. Dette var et moment som lagmannsretten la vekt på i helhetsvurderingen.

Kjøpers alder kan spille inn i vurderingen av hvor stor ulempen er for kjøper, jf. LB-2008-53496 Borgarting hvor lagmannsretten uttalte at kjøperne var et ungt par i etableringsfasen. Grunnen til at lagmannsretten la vekt på at kjøperne var unge, var at sannsynligvis ville de få barn som også ville bli eksponert for den skadelige radonforekomsten. En ytterligere ulempe for kjøper var at viftene for å holde radonnivået nede måtte holdes i gang kontinuerlig, hvilket ville skape ulemper for kjøper i form av støy, trekk og vedlikehold.

I LF-2005-44667 Frostating utgjør et eksempel på at flertallet ikke tok hensyn til kjøpernes alder. Her uttalte flertallet at for å få loftsetasjen godkjent for utleie, måtte det gjennomføres omfattende arbeider som ville påvirke bruken av hele huset over lengre tid. Flertallet mente at dette vil være en særlig belastning for godt voksne kjøpere i 70-årsalderen, men at de ikke la vekt på dette subjektive momentet. Momentet ble vurdert i forhold til ulempen det ville vært for enhver familie som måtte gjennomføre en så pass stor ombygging.

I LB-2008-95064 Borgarting gjaldt saken heving på grunn av at selger ikke hadde opplyst at garasjen på eiendommen skulle rives. Boligen hadde eksklusiv bruksrett til garasjen. Garasjen kunne bare brukes som bod. Leiligheten lå i annen etasje med en forholdsvis bratt utvendig trapp opp til inngangsdøren. Utover garasjen disponerte leiligheten kun lagringsplass i et 11 kvadratmeters loft. Kjøper hadde anført at dobbeltgarasjen som lagringsplass var helt avgjørende for kjøpet, i det leiligheten manglet alternativ lagringsplass på bakkeplan. Han hadde blant annet behov for en smørebod, da han gikk mye på ski. Lagmannsretten tok hensyn til at hvis kjøper skulle fortsette å bebo eiendommen, hadde han behov for garasjen som oppbevaringssted, og at dette var et behov som de fleste ville ha i hans situasjon. Behovet for en bod på bakkeplan var større enn ellers, siden boligen ikke disponerte noen del av kjelleren. Lagmannsretten konkluderte med at garasjen derfor ville være viktig for kjøper, siden det ikke fantes andre alternativer som kunne erstatte lagerplassen som garasjen representerte.

### 3.2.5 Prisavslag som alternativ til heving

I forarbeidene<sup>64</sup> til § 4-3 om heving på grunn av forsinkelse heter det at ved vurderingen må det også legges vekt på om kjøpers interesse kan avhjelpes på en annen måte, for eksempel med et prisavslag. Førstvoterende uttalte det samme i Rt-1998-1510 nemlig at ved helhetsvurderingen må det legges vekt på om et prisavslag, som alternativ til heving, vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet og også gi en adekvat reaksjon mot kontraktsbruddet som foreligger.

---

<sup>64</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 98.

I Rt-1999-408 ble det gitt prisavslag i stedet for heving. Dommen gjaldt kjøp av borettslagsleilighet, som ikke ble regulert av avhendingsloven, men Høyesterett viste til prinsippene i kjøpsloven av 1988 og konkluderte med at leiligheten ble solgt med uriktig opplysning om garasjeplass. Spørsmålet var om dette ga kjøperen hevningsrett, jf. kjøpsloven § 39 om vesentlig kontraktsbrudd. Førstvoterende understreket at et prisavslag ikke rent faktisk reparerte forholdet. Men det var likevel av betydning hvor vidt alternative løsninger vil avhjelpe kjøpers behov for parkering. Kjøper kunne få leie en tilsvarende garasjeplass. I tillegg var det gode parkeringsforhold utendørs. Kjøper eide ikke selv bil, men disponerte i en viss utstrekning sin mors bil. Etter førstvoterende syn hadde kjøper lenge syntes å ville nøye seg med å kreve prisavslag. Lagmannsretten hadde fastsatt kjøpers økonomiske tap til kr. 50.000, og partene var enig om at Høyesterett kunne legge beløpet til grunn ved fastsettelsen av prisavslaget.

I LB-2008-95064 Borgarting vurderte lagmannsretten om et prisavslag kunne gjenopprette de rent økonomiske konsekvensene av at dobbelgarasjen måtte rives. Lagmannsretten kom til at det ikke var en adekvat reaksjon i det foreliggende tilfellet. Lagmannsretten sammenlignet saksforholdet med Rt-1999-408 og konstaterte at denne saken skilte seg fra saken for Høyesterett. Den vesentligste forskjellen var at det i Høyesterettsdommen forelå alternative løsninger som det var rimelig at kjøper godtok. Kjøper kunne ha leid tilsvarende garasjeplass. Et slikt alternativ forelå ikke i denne saken.

I LF-1997-498 Frostating, som gjaldt boligen hvor selger hadde bygget annen etasje av huset uten nødvendig kompetanse, uttalte lagmannsretten at det ikke vil være rimelig eller fornuftig at så omfattende mangler skal kompenseres i form av et økonomisk prisavslag.

I LB-2008-53496 Borgarting vurderte lagmannsretten om et prisavslag kunne avhjelpe mangelen for kjøperne, men kom til at den underliggende radonkilden alltid ville være til stede og utgjøre en risiko for at konsentrasjonen økte igjen, og at den psykologiske virkningen av dette ikke kunne avhjelpes med et prisavslag.

### 3.2.6 Virkningen hevingen vil få for selger

Rammes en selger særlig hardt, er det et moment mot heving. For de fleste private boligselgere vil det innebære en betydelig økonomisk belastning dersom de, etter å ha kjøpt ny bolig, må ta eiendommen tilbake og tilbakebetale kjøpesummen. Har det gått kort tid, og virkningen av hevingen ikke får særlige konsekvenser for selger, vil hevingskravet lettere kunne tas til følge.<sup>65</sup>

### 3.2.7 Tidsmomentet

Tidsmomentet har betydning ved vesentlighetsvurderingen. Jo lengre tid som går, desto mer skal til for å heve kjøpet. I § 4-19 om reklamasjon er det gitt en absolutt reklamasjonsfrist på 5 år etter at kjøperen har overtatt bruken av eiendommen. I forarbeidene<sup>66</sup> heter det at rett nok kan fem år synes som en lang frist sett fra selgerens side. Den relative fristen vil likevel føre til at selgeren ofte kan føle seg ganske trygg også før det er gått fem år. Men av hensyn til selgeren bør det etter fem år være mulig å være helt trygg på at kjøpet ikke kan heves.

I Rt-1998-1510 "Hussoppdommen II" var det et sentralt moment at det var gått seks år mellom kjøpet og reklamasjonen. Selv om avhendingsloven ikke gjaldt for saksforholdet, viste Høyesterett til avhendingsloven § 4-19 annet ledd, hvor det er gitt en absolutt reklamasjonsfrist på 5 år etter at kjøperen har overtatt bruken av eiendommen. På bakgrunn av det lange tidsforløpet var ikke det tilstrekkelig tungtveiende til å begrunne hevningskravet på tross av de bebreidelser som kunne rettes mot selgerne.

I Rt-1999-408 "Garasjedommen" hadde kjøperne til å begynne med gitt inntrykk av at de ville godta et prisavslag, og krevde først heving etter at de ikke kom til enighet med selgerne om oppgjørsmåten. Høyesterett uttalte at et langt tidsforløp i et fallende eiendomsmarked ville kunne medføre at kjøper benyttet en hevingsadgang i

---

<sup>65</sup> Harald Benestad Anderssen (2008), s. 297.

<sup>66</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 42.

spekulasjonsøyemed. Et tidsrom på syv måneder fra overtagelsen og til hevingskravet ble fremsatt, ble tillagt vekt ved vesentlighetsvurderingen.

### 3.2.8 Graden av skyld

Graden av skyld som selger har utvist, er et relevant moment i vesentlighetsvurderingen, jf. Rt-1998-1510 "Hussoppdom II". Selgerne unnlot å opplyse kjøperne om råteskader, som senere viste seg å være hussoppskade, jf. § 3-7. Lagmannsretten hadde ved vurderingen av kontraktsbruddet lagt særlig vekt på at selgerne ved kontraktsslutningen unnlot å gi kjøperne opplysninger om de råteskadene som var søkt utbedret. Høyesterett var uenig med lagmannsretten i vurderingen, og uttalte at det selgerne kjente til og unnlot å opplyse om, var en råteskade. Dette ble vurdert som noe annet enn en hussoppsskade. Unnlatelsen av å gi opplysninger om råteskaden kunne derfor ikke tillegges den avgjørende betydning ved vurderingen av kontraktsbruddet som lagmannsretten hadde tillagt det.

Den groveste form for skyld selger kan utvise, er svik. Svik er likevel ikke hevingsgrunnlag i seg selv. Tradisjonelt er svik fra selgers side blitt ansett som et selvstendig grunnlag for hevning av kontrakt.<sup>67</sup> Om svik og annet klanderverdig forhold uttales det i forarbeidene<sup>68</sup> at det i praksis vil være vanskelig å ta stilling til om selgeren har opptrådt svikaktig eller særlig klanderverdig. Det vil heller ikke være rimelig om kjøperen skal kunne si seg løst fra avtalen i ethvert tilfeller der selgeren har opptrådt slik. Det vil for eksempel være tilfellet der sviket er lite i forhold til avtalen totalt sett. Derimot vil svik eller særlig klanderverdig framferd fra selgeren så godt som alltid komme inn som moment av stor vekt ved vurderingen av om avtalebruddet er vesentlig. I slike tilfelle vil hele avtalen kunne være ugyldig etter avtalelova § 30.

I LF-1997-498 Frostating hadde selger solgt et bolighus bygget i strid med innsendte tegninger. Ferdigbefaring hadde ikke vært begjært. Ferdigattest forelå ikke, heller ikke midlertidig brukstillatelse til boligen. Det ble avdekket så mange og alvorlige feil at den

---

<sup>67</sup> Trygve Bergsåker (2003), s. 331.

<sup>68</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991), s. 108.



økonomiske risikoen for ombyggingsarbeidene etter lagmannsrettens syn måtte påhvile selger.

### 3.2.9 Tilbakeholdte opplysninger, jf. § 3-7

I LB-2008-95064 Borgarting var det uomtvistet at kjøper aldri ble fortalt at garasjen skulle rives. Spørsmålet lagmannsretten tok stilling til var om selger ”kjente eller måtte kjenne til” plikten til å rive garasjen. Lagmannsretten fastslo at uttrykket ”måtte kjenne til” skulle forstås slik at vanlig uaktsomhet ikke er nok, og at meningen med uttrykket er at det ikke måtte foreligge noen rimelig grunn til at selger var uvitende, og man viser i den sammenheng til forarbeidene. Videre viste lagmannsretten til Rt-1978-321, hvor det ble lagt til grunn at uttrykket beskriver en situasjon, som ut fra en normal bedømmelse, gjør en mulig uvitenhet uforståelig. Lagmannsretten hadde fått fremlagt salgsoppgaven som ble benyttet i forbindelse med at boligen ble solgt til selger. I salgsoppgaven sto det at garasjen skulle rives. Lagmannsretten fant at flere forhold trakk i retning av at selger kjente til at riving av garasjen bare kunne unngås hvis man fikk dispensasjon av Plan- og bygningsetaten, og la til grunn at selger hadde kunnskap. Det forelå altså mangel etter § 3-7.

De manglende opplysningene om at garasjen måtte rives sett i sammenheng med de uriktige opplysningene som var gitt, representerte et vesentlig kontraktsbrudd som ga kjøper rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten. Betydningen av tilbakeholdte og uriktige opplysninger og ulempene mangelen utgjorde for kjøper, ble av lagmannsretten vurdert som avgjørende i forhold til hevingsspørsmålet. Kjøper fikk ikke det man med rimelighet kunne forvente å få.

I LB-2008-53496 Borgarting uttalte lagmannsretten at eiendommen hadde mangel etter avhendingsloven § 3-9 første punktum, jf. § 3-7. Mangelen innebar både etter sin art og sitt omfang et betydelig avvik fra korrekt oppfyllelse av kjøpsavtalen, men etter lagmannsrettens mening var dette i seg selv ikke tilstrekkelig til å begrunne heving. Momentet som ble avgjørende for hevingsspørsmålet, var at selger ikke hadde opplyst om

radonforekomsten, og at de burde ha skjønt at opplysninger om dette ville være av betydning for kjøperne, ikke minst når de var et ungt par i etableringsfasen.

I LF-2007-106310 Frostating gjaldt saken krav om heving på grunn store sopprekomster. Undersøkelse av grunnmur avdekket mangel på, eller feil montering av, grunnmurspapp. På et tilbygg var det grunnmurspapp, men denne manglet topplist. Kjøpet skjedde utenom megler. Lagmannsrette pekte på at ved salg av eiendommer gjennom megler, har selger og kjøper forutsetningsvis trygghet for at det er etablert rutiner som sikrer at kjøper får de opplysningene om eiendommens tilstand som loven krever. Når en privatperson gjennomfører salg uten profesjonell bistand, reduseres ikke kravene. Selger må da selv påse at opplysningene blir gitt, og at de blir gitt på en slik måte at kjøper rimeligvis kan forventes å oppfatte disse. Boligen hadde vært utlyst for salg gjennom et meglerfirma uten at det var kommet til salg. Alle papirer var nå oversendt til et annet meglerfirma uten at salget var kommet i gang. Selger opplyste derfor kjøper at papirene lå hos det siste meglerfirmaet. Kjøper hentet aldri papirene. På spørsmål om fukt, ble kjøper beroliget av selger med at den nødvendige drenering ved garasjen ville koste kr. 20-25.000. Lagmannsretten kom til at det forelå en mangel, og ved vesentlighetsvurderingen ble det lagt særlig vekt på at selger måtte ha forstått at rapportene inneholdt opplysninger av helt sentral betydning for potensielle kjøpere. Han skulle derfor ha sikret seg at rapportene var kjent for kjøperen før kontrakt ble inngått. Når dette ikke ble gjort, måtte han selv bære risikoen.

I LB-2008-35554 Borgarting gjaldt saken krav om heving av eiendomskjøp på grunn av uriktige og mangelfulle opplysninger. Salget skjedde utenom megler, og en advokat bistod partene i forbindelse med oppgjøret. Egenerklæringsskjemaet som fulgte som bilag til kontrakten, var nytt for kjøper og ble ikke gjennomgått i kontraktsmøtet. Av det nye skjemaet fremgikk det at verken bygninger eller installasjoner og anlegg var godkjent. Også andre opplysninger fremkom, blant annet oversvømmelser og fuktighet i hovedhus og tilbygget. Kjøper følte seg lurt, siden disse opplysningene aldri ble gjort kjent for henne. Lagmannsretten kom til at det forelå et meget stort avvik mellom det huset kjøper med

rimelighet kunne forvente å få ut fra de opplysningene som var gitt og den prisen som ble betalt, og det huset som ble levert. Lagmannsretten uttalte: ”Det er ved denne vurderingen blant annet lagt vekt på at det ved salget er gitt svært mangelfulle, dels uriktige, opplysninger om eiendommen. I en slik situasjon skal det mindre til for å konstatere vesentlig avtalebrudd enn i tilfeller der det er tale om skjulte feil og mangler. Lagmannsretten finner, som tingretten, at Andreassen (selger) bevisst har ført Alvarstein (kjøper) bak lyset angående eiendommens faktiske tilstand.”

I LG-2003-4566 Gulating gjaldt saken krav om heving på grunn av sopp på loftet i en boligeiendom, soppen skyldtes konstruksjonsfeil ved huset. Flertallet fant ikke bevis for at soppen var til stede ved overtakelsen og tilkjente kjøper prisavslag og erstatning. Mindretallet fant det bevist at selger hadde kunnskap om soppen ved overtagelsen, og at det ga grunnlag for heving.

I LA- 2004-11465 Agder gjaldt saken krav om heving av boligkjøp på grunn av forurenset tomt. Om mangelens karakter anser lagmannsretten det klart at slike forhold, uansett helserisiko, av kjøpere flest vurderes som viktige og negative omstendigheter ved en boligeiendom. Det er ikke spesielt urasjonelt å legge vekt på slike forhold sammenlignet med andre følelsespregede kvaliteter som vektlegges ved kjøp av bolig. Det er også relevant å legge vekt på om eiendommen har en sikker omsetningsverdi. De spesielle problemene tilsier at selger i slike tilfelle må være særlig påpasselig med informasjon til kjøper. Retten la til grunn at kjøper ikke fikk opplysninger om oljeforurensningene på tomte og om restfyllingen på naboeiendommen, og at kjøper ikke ville ha kjøpt eiendommen dersom han hadde fått disse opplysningene. De objektive vilkårene etter § 3-7 var dermed oppfylt. Spørsmålet var om selger visste om oljeforurensningen. Retten konkluderte med at selger ”kjente til” at tomte var oljeforurenset, at fyllingen på naboeiendommen ikke var fjernet, og at også det subjektive vilkåret i § 3-7 var oppfylt. Mangelen ble vurdert av lagmannsretten til å være vesentlig, men det var de tilbakeholdte opplysninger om forurensningen som gjorde at kjøper fikk medhold i heving.

### 3.2.10 Uriktige opplysninger, jf. § 3-8

I LF-2005-44667 Frostating kom flertallet til at det feilaktige inntrykket som ble skapt om et utleieobjektet i annen etasje, var uriktig opplysning om eiendommen. Dette hadde hatt innvirkning på avtalen ved at kjøper avga et betydelig høyere bud på eiendommen enn han ville gjort uten forventingen om en utleieinntekt, som i takstbilaget var stipulert til kr. 30.600.

Dissenterende dommer fant det ikke bevist at megler hadde uttalt at det bare var en formsak å få loftsetasjen godkjent som egen boenhet. Dissenterende dommer fant også at kjøper ikke hadde oppfylt undersøkelsesplikten, og at den manglende offentlig godkjenning ikke kunne anses som en mangel i avhendingslovens forstand. Ut fra dette fant mindretallet at kjøper burde få et prisavslag for utbedring av stuegulv og delvis dekning av nødvendig utbedringer knyttet til loftsleieligheten, avrundet til kr. 120.000.

I LB-2008-95064 Borgarting hadde selger i egenerklæringsskjemaet svart nei på at hun kjente til reguleringsplaner, andre planer eller offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser. På spørsmålet om det manglet ferdigattest, feil/skader/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen, hadde hun svart nei. Lagmannsretten viste til LE-2004-25266 Eidsivating når det gjaldt ferdigattest, og at denne typen spørsmål var et uttrykk for selgers subjektive oppfatning av forholdene og ingen objektiv konstatering av fakta. Lagmannsretten kom derimot til at hun kjente til at garasjen skulle rives, og at det var nødvendig med kommunal dispensasjon for å unngå dette. På dette punktet hadde da altså selger gitt uriktige opplysninger. Lagmannsretten la til grunn at det forelå mangel i relasjon til § 3-8 første ledd. De uriktige opplysningene om at garasjen måtte rives, ble av lagmannsretten vurdert til å utgjøre et vesentlig kontraktsbrudd.

I LF-1997-498 Frostating hadde selgeren solgt et bolighus i strid med innsendte tegninger. Ferdigbefaring var ikke begjært. Ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse til boligen, forelå ikke. Det var både gitt uriktige opplysninger etter § 3-8 og manglende

opplysninger etter § 3-7. Selger hadde opplyst at han hadde utført byggearbeidene selv, men lagmannsretten uttalte at kjøper allikevel ikke kunne regne med så omfattende og alvorlige mangler, og man ga medhold i hevning.

### 3.2.11 Betydningen av tilbakeholdte og uriktige opplysninger

I LB-2008-53496 Borgarting var ikke radonforekomsten i seg selv nok til å begrunne heving. Lagmannsretten la vekt på at selgerne hadde tilbakeholdt opplysningene om radon, og at de derfor var å bebreide. Selgerne burde ha skjönt at opplysningene var viktig for et ungt par i etableringsfasen. Dette var etter lagmannsretten det avgjørende momentet i helhetsvurderingen av hvorvidt det forelå et vesentlig kontraktsbrudd.

I LB-2008-95064 Borgarting uttalte lagmannsretten at det objektive avviket lagringsplassen og betydningen av den hadde for kjøper, i forholdt til selgers tilbakeholdte og uriktige opplysninger, utgjorde et vesentlig kontraktsbrudd.

I LF-2005-44667 Frostating var megler å bebreide, fordi han under visning hadde skapt det inntrykk at de fysiske forhold vedrørende utleie av leilighet var i orden, og at det bare gjensto formelt papirarbeid for godkjenning og lovlig utleie. Dette var det avgjørende som flertallet la vekt på i helhetsvurderingen, og hevingskravet ble tatt til følge. Dissenterende dommer stemte for et prisavslag på 120.000 kroner. Han la til grunn at megler ikke hadde sagt noe om godkjenningen av leiligheten, og at kjøperne ikke hadde foretatt nærmere undersøkelser, verken ved hjelp av byggingskyndig person eller ved henvendelse til kommunen.

I LF-1997-498 Frostating uttalte lagmannsretten at selger var den nærmeste til å bære risikoen for de omfattende ombyggingsarbeidene for å få boligen i forskriftsmessig stand.

#### 4 Oppsummering

Avhendingsloven § 4-13 slår fast at dersom en kjøper skal få medhold i et hevingskrav, må det foreligge et vesentlig kontraktsbrudd av avtalen. For at forskriftsmangler skal utgjøre et vesentlig avtalebrudd, skal det foretas en helhetsvurdering hvor en rekke momenter vil kunne ha betydning. Forskriftsmangler etter § 3-2 annet ledd står ikke i noen særstilling ved vesentlighetsvurderingen. Dette ble slått fast i Rt-2005-1281, hvor Høyesterett hevdet at i de tilfeller hvor selger hadde solgt boligen ”som den var”, ville ansvarsbegrensningene gjelde også ved forskriftsmangler.

Så å si alle brukte boliger selges med et ”som den er”-forbehold. I praksis vil det være avhendingsloven § 3-9 som er hovedregelen om selgers mangelsansvar for forskriftsmangler, uavhengig av at den formelle hovedregelen finnes i § 3-2 annet ledd.

Hvorvidt en forskriftsmangel utgjør heving alene, beror på om avviket mellom avtalen og mangelen utgjør et vesentlig avtalebrudd. Det hører til sjeldenheten at forskriftsmangelen alene utgjør heving, jf. LG-1999-2234 Gulating, hvor leiligheten manglet offentlig brukstillatelse til beboelse. I de aller fleste tilfeller vil forskriftsmangelen være en av flere mangler som kjøper krever som grunnlag for heving av avtalen.

Ved at forskriftsmangler behandles etter § 3-9, vil selgers tilbakeholdte opplysninger eller uriktige opplysninger ha betydning for vurderingen av hvorvidt det foreligger en vesentlig mangel, jf. § 3-9 første punktum. I tillegg må opplysningene ha virket inn på avtalen. Rettspraksis viser svært ofte at forskriftsmangelen alene ikke gir grunnlag for heving. Hvis det foreligger opplysningssvikt på selgers side, vil dette ha betydning for hevingsspørsmålet, jf. LB-2008-53496 Borgarting, hvor retten uttalte at radonforekomsten alene ikke utgjorde heving. Momentet som var tillagt avgjørende betydning, var at selger hadde tilbakeholdt opplysningene om radonmålingene.

Uriktige opplysninger av hvorvidt en leilighet kan benyttes lovlig til utleie, er et praktisk viktig spørsmål som dukker opp i rettspraksis, jf. LB-2005-44667 Borgarting, hvor megler

hadde uttalt at de fysiske forhold vedrørende innredet leilighet i annen etasje var i orden. Betydningen av de uriktige opplysningene som ble skapt om forskriftsmangelen, var det som ble avgjørende i hevningskravet. Opplysninger om hvorvidt en utleieleilighet er lovlig bygget, vil være opplysninger som er betydningsfulle for en kjøper, hevder retten.

Rettspraksis synes å vise at i tilfellene hvor selger kan bebreides for å ha unnlatt å gi relevante opplysninger, eller å ha gitt uriktige opplysninger, er dette avgjørende for hevningsvurderingen.

## **5 Litteraturliste**

### **Lovforarbeider**

NOU 1979: 48

NOU 1992: 9

Ot.prp.80 (1986-1987)

Ot.prp.nr.66 (1990-1991)

### **Juridisk litteratur**

Anderssen, Harald Benestad, *Avhendingsloven med kommentarer*, Oslo 2008.

Bergsåker, Trygve, *Kjøp av fast eiendom*, 4. utgave, Oslo 2003.

Eckhoff, Torstein, *Rettskildelære*, 5. utgave ved Jan E. Helgesen, Oslo 2001.

Hagstrøm, Viggo, *Obligasjonsrett*, Oslo 2004.

Krüger, Kai, *Norsk kjøpsrett*, 4. utgave, Bergen 1999.

Krüger, Kai: ””Måtte kjenne til”... Frimodig ytring om avhendingsloven § 3-7”, *Jussens venner*, 2004.

Lilleholt, Kåre, *Avtale om ny bustad*, Oslo 2001.

Ristvedt, Per M., ”Høyesterett og avhendingsloven – kommentar til Trygve Bergsåkers artikkel i Juristkontakt nr. 7/03”, *Juristkontakt*, nr. 9/2003.

Solheim, Stig H. og Brøndbo, Kristoffer Dons: "Innendørs arealsvikt", *Lov og Rett*, 2005.  
Sviggum, Geir, "Vil forekomsten av helseskadelig radon kunne utgjøre en mangel ved eiendomstransaksjoner?", *Tidsskrift for Forretningsjus*, nr. 2/2007.

## **Domsregister**

### ***Høyesterettsavgjørelser***

Rt-1978-321  
Rt-1998-1510 "Hussoppdom II"  
Rt-1999-408 "Garasjedommen"  
Rt-2001-369  
Rt-2002-1425  
Rt-2003-612 "Arealsviktdommen"  
Rt-2003-1312  
Rt-2005-1281 "Baderomsdommen"  
Rt-2006-1076  
Rt-2007-1587 "Avvisningsrettsdommen"

### ***Lagmannsrettsavgjørelser***

LH-1995-588  
LF-1997-498  
LG-1998-46  
LA-1999-1790  
LG-1999-2234  
LA-2000-783  
LA-2000-881  
LE-2000-958  
LG-2000-02015  
LA-2001-806  
LB-2002-4124  
LG-2003-4566



LA-2004-11465  
LE-2004-25266  
LA-2004-100402  
LF-2005-44667  
LG-2005-66135  
LE-2005-158055  
LF-2007-106310  
LB-2008-35554  
LB-2008-53496  
LH-2008-55189  
LB-2008-95064